BESTEMMINGSPLAN
Walkwartier Oss - 2021

Toelichting



GEMEENTE OSS

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Bestemmingsplan Walkwartier Oss – 2021

vastgesteld

Toelichting

Gemeente Oss,
Januari 2021

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving 7
1.2 Begrenzing plangebied 7
1.3 Geldende bestemmingsplannen 7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en programma 9
2.1 Ontstaansgeschiedenis 9
2.2 Bestaande situatie 10
2.3 Beoogde situatie 11
2.4 Stedenbouwkundige karakteristiek 13
2.5 Functionele karakteristiek 16
2.6 Openbare ruimte 17
2.7 Verkeer en parkeren 19
2.8 Beeldkwaliteit 20
2.9 Duurzaamheid 21
Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels 23
3.1 Algemeen 23
3.2 Regels 23
Hoofdstuk 4 Beleidskader en programma 25
4.1 Wettelijk kader 25
4.2 Rijksbeleid 27
4.3 Provinciaal wettelijk kader 30
4.4 Provinciaal beleid 32
4.5 Gemeentelijk beleid 32
Hoofdstuk 5 Verantwoording 41
5.1 Programma 41
5.2 Milieu- en omgevingsaspecten 47
5.3 Waarden 55
5.4 Defensie 61
Hoofdstuk 6 Handhaving 63
6.1 Beleidskader 63
6.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma 63
6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht 63
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid 65
Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid 67
8.1 Inspraak 67
8.2 Vooroverleg 67

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Walkwartier – 2021

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

De gemeente Oss heeft in samenwerking met Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. de plannen uitgewerkt voor het 'Walkwartier', de herontwikkeling van de V&D locatie, de naastgelegen winkelstrip en de huidige parkeerplaats De Wal. Ambities en uitgangspunten van de Koers Stadshart en de Ontwikkelingsschets Walkwartier (2017) zijn daarbij leidraad voor gemaakte keuzes. Met het faillissement van V&D in 2016 is een geheel nieuwe situatie ontstaan ten opzichte van de eerder gemaakte plannen voor de locatie sinds 2008. Het biedt de kans voor een samenhangende invulling voor het hele gebied en een grote kwaliteitsimpuls voor dit deel van het stadscentrum. Niet alleen kan één van de lelijkste gebouwen gesloopt worden, maar het is een unieke kans om - in de lijn van de Koers Stadshart - nieuwe functies en ruimtelijke kwaliteit aan het centrum toe te voegen. De herontwikkeling van de locatie biedt een unieke mogelijkheid om concreet bij te dragen aan de aanpak van de problematiek van de 'midsize' binnenstad anno 2020.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie van de voormalige V&D, de achtergelegen winkelstrip aan De Wal en parkeerterrein De Wal. Het plangebied wordt begrensd door de Molenstraat, Carmelietenstraat, Walstraat en Walplein.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

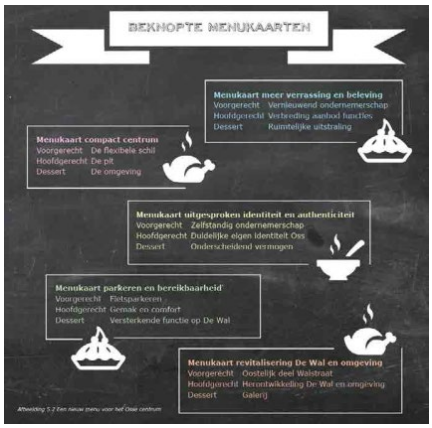
Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan Walkwartier – Oss – 2021 geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan Centrum – Oss – 2013.
De planontwikkeling kan niet worden gerealiseerd op grond van het geldende bestemmingsplan Centrum – Oss – 2013. De gronden hebben nu de bestemmingen Centrum – Kernwinkelgebied en Verkeer – Verblijf. Binnen de bestemming Centrum – Kernwinkelgebied zijn detailhandel en horeca toegestaan. Ook wonen op de verdiepingen is toegestaan. Maar het cultuurhuis past niet binnen deze bestemming. Ook wordt hoger gebouwd dan nu is toegestaan en wordt gebouwd op het parkeerterrein met de bestemming Verkeer – Verblijf. Binnen deze bestemming mag helemaal niet gebouwd worden en door de aanduiding 'parkeerterrein' is een ander gebruik dan parkeren ook niet toegestaan.
Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest het nu nog geldende plan, binnen het plangebied, haar rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en programma

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Sinds 2008 zijn verschillende planscenario's voor de locatie verkend. In eerste instantie vanuit de Visie Dynamisch Stadscentrum (2010) met een hoge programmatische en ruimtelijke ambitie. En met als uitgangspunt herhuisvesting van het warenhuis V&D. Gaandeweg werd duidelijk dat deze ambities niet pasten bij de ontwikkelingen in Retail-land, de economische crisis en de positie van Oss als middelgrote stad. De gemeente Oss heeft haar uitgangspunten voor het stadscentrum in 2016 herijkt in de Koers Stadshart. De inzet is verlegd naar een compact(er) stadscentrum, met meer beleving en identiteit door verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, een meer gevarieerd aanbod van publieksvoorzieningen (minder detailhandel en toevoeging van bijvoorbeeld culturele voorzieningen) en versterking van de woonfunctie. De Koers Stadshart Oss is als bijlage 1 opgenomen in het bijlagenboek bij deze toelichting. Vanuit deze punten is voor het gebied rond De Wal (het voorliggende plangebied) een integrale herontwikkelingsopgave benoemd.







Het verdwijnen van het warenhuis V&D in 2016 is een keerpunt in de planontwikkeling. Het biedt de kans om het 'lelijkste pand van Oss' te slopen en vooral om hier meer integraal een nieuw stuk stadscentrum te ontwikkelen dat aansluit bij de behoeftes en wensen van deze tijd, zoals ook in Koers Stadshart zijn verwoord. In 2017 is hiertoe de Ontwikkelingsschets Wal Kwartier opgesteld,
waarin een integrale herontwikkeling van de locatie centraal staat. Daarbij is niet alleen naar de V&D-locatie gekeken, maar ook naar de er achter gelegen (en grotendeels leegstaande) winkelstrip en parkeerterrein De Wal. Samen vormen zij het plangebied voor een samenhangende ruimtelijke en programmatische visie.

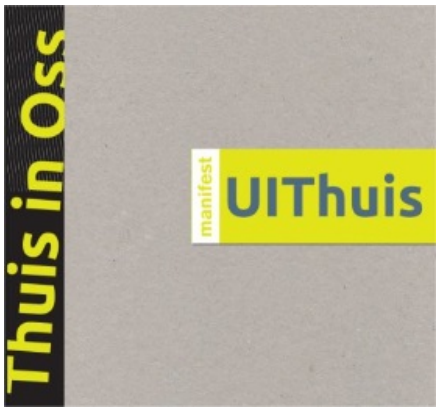




De ontwikkelingsschets is in december 2017 door de Gemeenteraad vastgesteld en dient als ruimtelijke en functionele onderlegger voor de verdere planontwikkeling. Uitgangspunt is sloop van alle bebouwing in dit gebied en het terugbrengen van een meer passende stedenbouwkundige en functionele structuur,

aansluitend op de omgeving. Binnen de herontwikkeling zijn Retail, cultuur en wonen verweven en worden verschillende aantrekkelijke openbare ruimten gerealiseerd. Tussen 2018 en 2020 is de ontwikkelingsschets door Van Wanrooij Projectontwikkeling en de Gemeente Oss, samen met DOK architecten en Buro Lubbers uitgewerkt tot voorlopig ontwerp.

Sinds het faillissement van V&D hebben verschillende partijen en instanties hun licht laten schijnen op de locatie en de gewenste ontwikkelingsrichting. Zo is in 2016 het Manifest UIThuis (het cultuurhuis) opgesteld door een aantal betrokken Osse (culturele) instellingen en ondernemers. Een pleidooi om in een vernieuwend concept cultuur een centrale plek in het stadshart te geven. De ambities van het cultuurhuis hebben een plek gevonden in het ontwerp voor het Walkwartier en kunnen concreet in het Osse stadscentrum worden verwezenlijkt.





De veranderde marktomstandigheden voor detailhandel maken dat we in het plan terughoudend zijn met m2 winkelruimte. Ruimte voor detailhandel is er langs het Walplein en de Walstraat, die onderdeel zijn van het kernwinkelgebied van het centrum (‘de Pit’). Ook wordt met de voorgestelde integrale planontwikkeling de woonfunctie in het centrum stevig versterkt. Het past binnen de toenemende behoefte aan binnenstedelijk wonen en verlevendiging van het centrum.

Voorliggend plan toont de gewenste invulling van de locatie, zowel ruimtelijk als programmatisch. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke massaopbouw, in het karakter van de nieuwe openbare ruimtes, in de verbindingen met de omgeving en in het voorgestelde programma. Ook is een beeld geschetst voor de architectuur van het plan, waarbij gestreefd wordt naar hoge ruimtelijke kwaliteit. De invulling van de locatie biedt de kans om ook in dat opzicht nieuwe, onderscheidende kwaliteit aan het Osse centrum toe te voegen, met een stevige verwijzing naar het verleden van de plek en de cultuurhistorie van Oss.

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie wordt het gebied gedomineerd door het grootschalige pand van de V&D, in 1973 gebouwd als nieuwe, bijzondere winkelformule ‘Vendet’ (omvang circa 4.400m2). Het pand kent weinig ruimtelijke kwaliteit en het sluit nauwelijks aan bij de omgeving. In de jaren ’90 is aan de achterzijde van het V&D pand een winkelstrip toegevoegd om de uitstraling richting De Wal te verbeteren (omvang circa 1.200m2 exclusief verdieping). Hoewel deze strip ruimtelijk van hogere kwaliteit is, is de programmatische invulling nooit echt een succes geweest met structurele leegstand tot gevolg, met uitzondering van de hoek met de Walstraat (horeca-functie). Het gebruik van de panden is vanuit het vigerende bestemmingsplan vooral beperkt tot detailhandel, horeca en dienstverlening. Het grootschalige parkeerterrein De Wal is, net als het V&D-pand, een erfenis uit de jaren ’70 vanuit het streven om de binnenstad vooral voor de auto toegankelijk te maken. Ook de doorbraak Burgwal, dwars door de historische structuur, stamt uit deze periode. Alles bij elkaar kent dit gebied - in het hart van het centrum van Oss - niet de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteit voor een aantrekkelijk, toekomstbestendig centrum. Dit is ook in de Koers Stadshart onderkend.



2.3 Beoogde situatie

De geschetste uitwerking laat zien dat een herontwikkeling van locatie V&D – De Wal met een verweving van Retail, cultuur en wonen mogelijk is: zij biedt een verbetering van de stedenbouwkundige en functionele kwaliteit van dit deel van het centrum. De uitwerking, Walkwartier Oss, ontwikkelingsplan locatie V&D-De Wal, is als bijlage 2 opgenomen in het bijlagenboek bij deze toelichting. De beoogde vernieuwing is een belangrijke impuls voor versterking van de ontmoetingskwaliteit in het stadhart en aanvulling op het bestaande aanbod van voorzieningen en wonen. Daarbij geven voorgestelde plannen ook kansen voor het realiseren van nieuwe, aantrekkelijke openbare ruimtes.

Om een samenhangende nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken wordt niet alleen het voormalige V&D-pand gesloopt, ook de naastgelegen winkelstrip aan De Wal. Daarnaast is het parkeerterrein De Wal in de plannen betrokken. Samen vormen zij het plangebied. Voor de directe omgeving van dit plangebied zijn een aantal suggesties meegenomen, waarmee de inpassing van de locatie in de omgeving kan worden versterkt, o.a. het Walplein en de TBL-locatie (sportterrein en parkeerplaats van het Titus Brandsma Lyceum). In het ontwikkelplan Walkwartier zijn deze suggesties opgenomen in het zogenaamde ‘studiegebied’. De voorgestelde ingrepen vallen buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Voor het plangebied wordt een nieuw stedelijk bouwblok voorgesteld, dat is samengesteld uit verschillende onderdelen en dat in z’n opzet reageert op de directe omgeving en daar ook de aansluiting bij zoekt. Het nestelt zich in het stedelijk weefsel van de binnenstad. Het plan is vanuit een visie op de openbare ruimte opgesteld, waarbij goed gekeken is naar de relatie met bestaande stedelijke ruimtes in het centrum van Oss. Het bouwblok omvat hoofdzakelijk de functies Retail, horeca, cultuur (het cultuurhuis), wonen en parkeren en is zo gesitueerd dat er nieuwe aantrekkelijke stedelijke ruimtes ontstaan. Zo wordt het profiel van de Molenstraat verbreed om de groene allure van deze belangrijke stadsentree in het gebied door te zetten. De Walstraat behoudt haar smalle profiel met winkels als verbinding tussen Walplein en De Wal. De Wal wordt omgevormd en enigszins verkleind tot een groen, intiemer stadplein met goede verblijfskwaliteit rond de bestaande platanen. Door een alzijdige oriëntatie van het stadsblok zal ook de Carmelietenstraat veel aantrekkelijker worden.



Binnen het bouwblok vormt het nieuwe cultuurhuis een belangrijke schakel tussen de verschillende stedelijke ruimtes. In het verlengde van de Houtstraat bevindt zich de entree en verbinding met een tweede entree aan De Wal. In het hart van het bouwblok ontstaat hierdoor een semi openbare ruimte, die het centrale podium vormt voor alle culturele instellingen, een waar eigentijds “Forum”. Bibliotheek, en Stadsarchief, het Centrum Management Oss en Platform Global Goals zijn de vaste bewoners van het cultuurhuis, maar ook andere instellingen en verenigingen uit Oss vinden hier de ruimte voor activiteiten. Realisatie van het cultuurhuis is één van de kansen voor de gewenste functieverbreding en extra beleving van het centrum in de geest van de Koers Stadshart.

De Retail en horeca worden geconcentreerd aan het Walplein en de Walstraat, aansluitend op de belangrijke winkelstructuren in het centrum. Door een goede oriëntatie zijn hier kansen voor nieuwe Retail, maar – gelet op de actuele marktsituatie – beperkt in omvang. Er is in het plan in totaal ca. 2.500 m2 Retail / horeca voorzien, aanzienlijk minder dan de huidige 5.600 m2 in het gebied. De gekozen opzet is in lijn met de uitgangspunten voor het compact stadscentrum uit de Koers Stadshart.

Een belangrijke toevoeging in het plangebied betreft de woonfunctie. Daar waar er in de bestaande situatie geen enkele woning is, zullen er met de voorgestelde plannen zo’n 134 appartementen worden toegevoegd. Dit past binnen de toenemende behoefte aan binnenstedelijk wonen en is een goede toevoeging voor de leefbaarheid van het Osse stadscentrum. De woningen bevinden zich op verschillende plaatsen binnen het bouwblok, met een concentratie aan de zijde van de Carmelietenstraat. De geschetste woontoren (16 bouwlagen) markeert het bouwblok en is – net als de toren op Berghkwartier en de toren van de Grote Kerk - een van de oriëntatiepunten in het centrum,
Onder het bouwblok is een parkeerkelder voorzien voor de bewoners en werknemers van de hier gehuisveste Retail / horeca. Deze kelder zal vanaf de Carmelietenstraat worden ontsloten.

Bij de herinrichting van De Wal wordt uitgegaan van de aanwezige kwaliteit van de grote platanen. Het plein zal de uitstraling krijgen van een groene hof met veel verblijfskwaliteit. Aan het plein bevindt zich de tweede entree van het cultuurhuis. Programmering van (culturele) buitenactiviteiten op het nieuwe plein is zeer goed mogelijk. Voor het parkeren voor bezoekers van het stadscentrum biedt de Bergoss-garage voldoende ruimte voor mensen die langer in het centrum verblijven. Langs de Carmelietenstraat worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor (ultra-)kort-parkeren.

In het verlengde van het nieuwe groene stadsplein De Wal kan het huidige sportveld van de middelbare school TBL als openbaar stadssportpark ingericht en toegankelijk gemaakt worden, een nieuwe kwaliteit voor het stadscentrum. In het park houdt het TBL haar sportgelegenheid en verblijfsmogelijkheid voor de leerlingen, maar de groene ruimte wordt toegankelijk voor iedereen. Binnen de voorgestelde opzet van het park kan ook de informele route naar het station – via de sheddaken van Bergoss – worden gerealiseerd. Over de uitwerking van deze voorstellen wordt met TBL overlegd. De voorstellen voor het TBL terrein maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



2.4 Stedenbouwkundige karakteristiek

Bij het ontwerp voor de nieuwe stedelijke structuur op de locatie is ingespeeld op de verschillende karakters en schalen van de directe omgeving. In het gebied komen verschillende schalen bij elkaar. Enerzijds de fijnmazige schaal van het historische gegroeide stadscentrum, met een kleinschalige parcelering van panden, zoals rond het Walplein, de Walstraat en het Gengske. Anderzijds de grotere schaal rond de Molenstraat (met o.a. het TBL) en de Oostwal. Deels ingegeven door de laat 19de en begin 20ste -eeuwse ontwikkelingen rond de Molenstraat, deels door de grootschalige naoorlogse stedenbouw (o.a. doorbraken Oostwal en Burgwal).



Bij de invulling van de locatie is vervolgens goed gekeken naar bestaande en gewenste looproutes in en naar het centrum, o.a. vanuit de bronpunten (parkeerlocaties, fietsenstallingen). Door het goed situeren van belangrijke functies als Retail, horeca en cultuur zal de nieuwe bebouwing de routing in de pit van het centrum versterken. Door een directe aansluiting in het verlengde van de Houtstraat zal het nieuwe bouwblok meer als onderdeel van het binnenstedelijk weefsel functioneren. De doorwaadbaarheid van het gebied wordt ermee vergroot.

Bijzondere aandacht vraagt de bezonning van het hele gebied. Een goede bezonning draagt bij aan prettige verblijfsruimtes, in winkelstraten, op terrassen, bij groene pleinen. Ook hier wordt in profielen en bebouwingshoogtes binnen het plan concreet op ingespeeld.

Het stedelijk ensemble is opgebouwd met een aantal concrete bouwstenen, die enerzijds samen één geheel vormen, maar ook hun eigen identiteit en vorm binnen het blok kennen. Het cultuurhuis is een eerste bouwsteen, die een concentratie kent op de hoek Molenstraat – Carmelietenstraat, maar die nadrukkelijk de verbinding maakt tussen de verschillende stedelijke ruimtes rondom de locatie. Het is vanuit alle kanten zichtbaar en daardoor volop aanwezig in het centrum van Oss. Uitgangspunt is een transparant, laagdrempelig gebouw in een architectuur die verwijst naar de Osse cultuurhistorie. Het gebouw markeert met een bijzondere uitstraling en architectuur de entree bij de verbrede Molenstraat. In het verlengde van de Houtstraat ligt de entree tot de centrale ruimte van het cultuurhuis, die aan de andere zijde aansluit op het nieuwe plein De Wal. Deze centrale ruimte is het hart van het cultuurhuis, een semiopenbare ruimte binnen het gebouw, dat als een waar eigentijds ‘Forum’ een podium biedt aan talloze (culturele) activiteiten. Eromheen zijn de verschillende functies van het cultuurhuis geclusterd.



De belangrijkste publieksfuncties van het cultuurhuis liggen laagdrempelig op de begane grond en eerste verdieping en zijn direct aangesloten op de Molenstraat en De Wal.

Aan het Walplein en de Walstraat is Retail en horeca geconcentreerd, in een opzet die qua maat en schaal meer refereert aan de kleinschalige aangrenzende bebouwing. De rooilijnen van de nieuwbouw zijn daarbij subtiel geknikt voor een meer organisch gevormde openbare ruimte, zoals ook bij de bestaande rooilijnen er tegenover. Qua architectuur wordt aangesloten op het historische karakter van dit deel van het centrum. Op de koppen bij het Walplein en het nieuwe plein De Wal worden verbijzonderingen voorgesteld met een sterke oriëntatie op die ruimtes. Waar mogelijk wordt gestreefd naar een directe, open verbinding tussen Retail, horeca en het cultuurhuis. Uitgangspunt is een flexibele indeling van de zone voor Retail. Boven de winkels en horeca wordt gewoond, maar qua hoogte rekening houdend met de bestaande bebouwing en de bezonning van de Walstraat. Het gebouwensemble maakt het mogelijk om een stedelijk woonmilieu te maken bovenop de horeca, Retail- en cultuurfuncties. Dit is een semiopenbaar / semiprivaat binnen gebied met patio's, dakterrassen, daktuinen, omsloten binnenruimten en interessante zichtlijnen tussen de bouwdelen door.

Een volgende bouwsteen van het ensemble vormt de woningbouw aan de Carmelietenstraat en De Wal. De Carmelietenstraat zal aanzienlijk aan kwaliteit winnen door er nieuwe functies op te richten. Gelet op de structuur van het stadscentrum ligt een woonfunctie hier het meest voor de hand. De voorgestelde appartementen zijn verdeeld over een lager bouwdeel aan De Wal (4 – 5 lagen), passend bij de schaal van het nieuwe stadsplein en omliggende bebouwing én een hogere woontoren die meer naar achteren ligt. De woontoren is zo geplaatst dat het een logische toevoeging is aan het totale bouwblok, maar niet als een hoog volume de omliggende openbare ruimte domineert. Het is bewust in de 'tweede lijn' van het bouwblok gezet, waardoor het zich eerder indirect in de omgeving presenteert. Het hoogte-accent zal, net als de kerktoren van de Grote Kerk en de woontoren op Berghkwartier een oriëntatiepunt in het centrum zijn. Qua hoogte (ca. 53 meter, 16 bouwlagen is de toren iets hoger dan de Drapier op Berghkwartier, maar lager dan de kerktoren. Bij de situering is gekeken naar bestaande zichtlijnen in het centrum, o.a. richting de kerktoren van de Grote Kerk.

2.5 Functionele karakteristiek

De gemeente Oss heeft haar uitgangspunten voor het stadscentrum in 2016 herijkt in de Koers Stadshart Oss. Doel is een doorontwikkeling naar een compact(er) toekomstbestendig stadscentrum, aantrekkelijk voor bezoekers, inwoners en ondernemers. Speerpunt is versterking en verbreding van de ontmoetingsfunctie en levendigheid door een meer gevarieerd aanbod van publieksvoorzieningen (minder focus op winkels, toevoegen van bijvoorbeeld culturele functies), verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met meer groen en versterking van de woonfunctie. Uitgangspunt is concentratie van winkels en ontmoeten in een compacter, aaneengesloten centrumgebied. De nadruk ligt hierbij op 'de Pit' van het centrum: de L-vormige hoofdstructuur die belangrijke polen van het centrum verbindt: Heuvel, Heuvelstraat, Walplein, Walstraat. In de flexibele schil daaromheen is ruimte voor ondersteunende centrumfuncties en transformatie. Aan de randen van het centrum wordt ingezet op vermindering van het areaal aan winkels.

Het plangebied Walkwartier bestrijkt een belangrijke kwadrant van het Osse centrum. De Koers Stadshart Oss constateert dat de balans in dit deel van het centrum ernstig is verstoord, zowel ruimtelijk als functioneel. Er is sprake van monofunctionele grootschalige winkelbebouwing met veel leegstand, waardoor ook de belangrijkste routing voor bezoekers in de kern van het centrum is verstoord. De identiteit en kwaliteit van het parkeerterrein De Wal is zeer matig. Onder de noemer 'revitalisering de Wal en omgeving' benoemt de Koers een integrale opgave voor herontwikkeling van dit gebied. In het Walkwartier komen meerdere opgaven én kansen voor een toekomstig-bestendige ontwikkeling bij elkaar. Het belang van transformatie van het Walkwartier gaat verder dan het plangebied zelf. Het is ook een belangrijke kwaliteitsimpuls voor versterking van het omliggende centrum en de ruimtelijk-functionele samenhang met de omliggende gebieden van het Berghkwartier, de Spoorzone en de zone Raadhuislaan.

De functionele uitgangspunten vanuit de Koers Stadshart zijn voor het plangebied als volgt uitgewerkt:

- alle bestaande bebouwing wordt gesloopt. Het nieuwe bouwblok, met een verbreed scala aan publieksgerichte voorzieningen op de begane grond en wonen op de verdiepingen, beslaat ook een deel van het parkeerterrein de Wal. Uitgangspunt voor het functionele kader is het verbreden van de functies gericht op ontmoeten en beleving op de juiste plekken. Binnen deze kaders wordt uitgegaan van flexibiliteit (uitnodigingsplanologie);
- het noordelijk deel van het bouwvlak, langs het Walplein en de Walstraat, blijft onderdeel van het kernwinkelgebied ('de Pit'). Het zuidelijke deel wordt onderdeel van de centrum-rand;
- handhaving van de winkelfunctie langs het Walplein en de Walstraat is van belang voor een goed functionerend kerngebied ('de Pit'). Daarom blijft binnen deze zone ook publieksgerichte dienstverlening en zelfstandige (dag)horeca mogelijk. Vanuit de doelstelling van verbreding van functies zijn ook vestigingsmogelijkheden voor (kleinschalige) publieksgerichte voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning toegevoegd;
- de zone langs het Walplein-Walstraat beslaat ongeveer 2.150 m2. Alleen binnen deze zone blijft vestiging van winkels mogelijk. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt de gebruiksruimte voor detailhandel meer dan gehalveerd. Dit is in lijn met de opgave vanuit de Koers om het winkelareaal aan de randen van het centrum te verminderen;
- het zuidelijk deel van het bouwvlak krijgt de aanduiding Centrum-rand. De gebruiksmogelijkheden in deze zone zijn vooral gericht op cultuur- en maatschappelijke functies, ter verbreding van de publieksvoorzieningen in het centrum van Oss. Aanvullend zijn er mogelijkheden voor kleinschalige dienstverlening en lichte bedrijvigheid. Detailhandel is hier uitgesloten, de mogelijkheden voor zelfstandige (dag)horeca zijn concreet bepaald tot de hoek van de Molenstraat – Carmelietenstraat en de hoek de Wal – Carmelietenstraat. Horeca op deze plekken ondersteunt het nieuwe cultuurcluster en draagt bij aan de verblijfskwaliteit van de aansluitende openbare ruimte van de Molenstraat en het vernieuwde plein De Wal;
- een zeer belangrijk onderdeel van de plannen voor het Walkwartier is de vestiging van het cultuurhuis in het hart van het nieuwe bouwblok. Een samenhangende ruimte van in totaal circa 4.200m2 op de begane grond en de 1ste verdieping, biedt ruimte voor de concentratie van bestaande en nieuwe cultuurinstellingen in een vernieuwend en toekomstgericht concept (Het cultuurhuis). Het concept komt voort uit een gezamenlijk initiatief van culturele instellingen waaronder Bibliotheek en Stadsarchief. Deze functies, nu gevestigd aan de Raadhuislaan, verplaatsen naar het nieuwe het cultuurhuis. Daarbij wordt ook ruimte geboden aan andere maatschappelijke instellingen en verenigingen. Ook het Centrum Management Oss en Platform Global Goals worden gehuisvest in het

cultuurhuis. Uitgangspunt is een verweving van cultuurfuncties rondom een centrale (semiopenbare) ruimte (Forum), met verbindingen naar de ingangen aan de Molenstraat en de Wal. Realisatie van het cultuurhuis is één van de kansen voor de opgaven voor versterking van de ontmoetingsfunctie in het centrum van Oss. Belangrijk hiervoor is een goede en open wisselwerking met het openbare gebied;
- in totaal worden in het Walkwartier ongeveer 134 woningen gerealiseerd. In de huidige situatie zijn er geen woningen binnen het plangebied aanwezig alhoewel deze planologisch wel zijn toegestaan. De toevoeging van duurzame woonruimte komt tegemoet aan de toenemende behoefte aan binnenstedelijk wonen, zowel voor kleine huishoudens als gezinnen. Meer wonen draagt ook in belangrijke mate bij aan versterking van de leefbaarheid en levendigheid in het Osse stadscentrum, een van de uitgangspunten van de Koers Stadshart. Wonen op binnenstedelijke locaties is ook een van de uitgangspunten van de Brabantse Agenda Wonen. De woningen worden gesitueerd langs de randen van de bebouwing boven de winkel- en cultuurfuncties. Het zwaartepunt van de woonfunctie is langs de zijde van de Carmelietenstraat (zowel in aantal als verdiepingen). De woningen hebben een grote mate van diversiteit, voor meer persoons en kleine huishoudens. Het programma gaat uit van 45% vrije sector-huur en 55% koopappartementen (middelduur en dure koopklasse) Uitgangspunt is een hoge mate van duurzaamheid en levensloopbestendigheid;
- parkeervoorzieningen voor bewoners worden ondergronds gerealiseerd in een stallingsgarage. De toegang is vanaf de Carmelietenstraat. Ook wordt aan deze zijde voorzien in stallingsmogelijkheden voor de fietser. Op beperkte schaal zijn er parkeervlakken langs de weg voor ultra-kort-parkeren.

2.6 Openbare ruimte

Het hart van het Osse stadscentrum kent relatief weinig groen. De meeste groene plekken bevinden zich in een cirkel rond het centrum, maar zijn moeilijk of niet toegankelijk. De parkachtige ruimte bij Museum Jan Cunen en bij de Groene Engel hebben ontegenzeggelijk hun kwaliteit, maar er zijn ook een aantal ongedefinieerde ruimtes met gebrek aan identiteit. De Heuvel en het Walplein hebben duidelijk hun eigen signatuur en uitstraling als stadsplein. De verschillende plekken in het centrum zijn veelal verbonden door straten met een intieme sfeer en schaal, zoals de Houtstraat, Peperstraat, ‘t Gengske en de Kerkstraat. Dit samenspel van pleinen, groene ruimtes en verbindingen daartussen bepaalt de structuur en kwaliteit van de openbare ruimte. Hier ligt ook de potentie van een aantal verbeteringsvoorstellen binnen het plangebied van het Walkwartier, gericht op meer samenhang en kwaliteit.

De groene allure die de Molenstraat van oudsher had als belangrijke toegangsroute tot het centrum is in de jaren ’70 grotendeels verdwenen ten behoeve van de verkeersfunctie. Toch zijn er nog voldoende kwaliteiten aanwezig om deze allure terug te brengen. Daarmee kan de verblijfskwaliteit aanzienlijk verbeterd worden. Bestaande bomen en voortuinen bij de villa’s geven de eerste aanzet. Herinrichting van de Molenstraat biedt kansen een volgende stap te zetten. Bij de herontwikkeling van de locatie V&D – De Wal wordt de kans gegrepen om ook hier de bijzondere kwaliteit van de lommerrijke Molenstraat verder het centrum in te trekken. Het profiel wordt verbreed ten opzichte van de huidige situatie en biedt ruimte aan groen en (bestaande) terrassen.

De Wal zal als nieuw ingericht stadsplein het karakter krijgen van een groen ‘Hof’. Hiermee wordt een verblijfskwaliteit aan Oss toegevoegd met een type openbare ruimte die nu nog niet in de stad aanwezig is. Als nieuw groen stadsplein blijft De Wal ruimte bieden voor kleinschalige evenementen met een lage geluidbelasting, in de toekomst ook vanuit het cultuurhuis. De bestaande bomen (platanen) op De Wal vormen het vertrekpunt voor het groene karakter van het plein, dat verder versterkt zal worden door extra groen, een podium en zitelementen. De rooilijn vanuit de nieuwbouw is zodanig verschoven dat een kleinere, intiemere pleinruimte ontstaat. Oriëntatie van het cultuurhuis op dit plein zal extra kleur geven aan de eigen identiteit.



Bij de herinrichting van De Wal tot groen stadsplein is er de kans om een verbinding te maken met het groen van het huidige sportterrein van TBL, waarvan is voorgesteld dit om te vormen tot een publiek toegankelijk park. Na een herontwikkeling is het sportterrein als nieuw stadssportpark te gebruiken en wordt een geheel nieuwe kwaliteit aan het stadscentrum toegevoegd. Ook in de Koers Stadshart is deze suggestie opgenomen. De ruimte blijft beschikbaar voor sport (TBL), maar is tevens verblijfsruimte voor scholieren en bewoners/bezoekers van het centrum. Daarnaast maakt het park een nieuwe verbinding naar de sheddaken van Bergoss en het station mogelijk. De omvorming van het sportterrein van TBL valt buiten de scope van voorliggend bestemmingsplan.

Voor een goede gratis bewaakte fietsenstalling voor dit deel van het stadscentrum wordt er samen met TBL gekeken naar een mogelijk dubbelgebruik van de bestaande fietsenstalling van de school aan de Carmelietenstraat. Deze moet voorzien in de behoefte vanuit de omliggende functies en hiermee zou ook het aantal fietsen op de Burgwal kunnen worden teruggedrongen. Door een aantal kleine aanpassingen is het mogelijk om het profiel van de Carmelietenstraat te verbeteren met nieuwe bomen en extra parkeerplaatsen (ultra kort parkeren). Om de groene kwaliteit van de Molenstraat te versterken wordt tevens voorgesteld om de parkeergelegenheid aan de voorzijde van het TBL te verplaatsen en te integreren in het nieuwe stadspark rond het sportveld. Het voorterrein van TBL kan hersteld worden als representatieve groene verblijfsruimte.

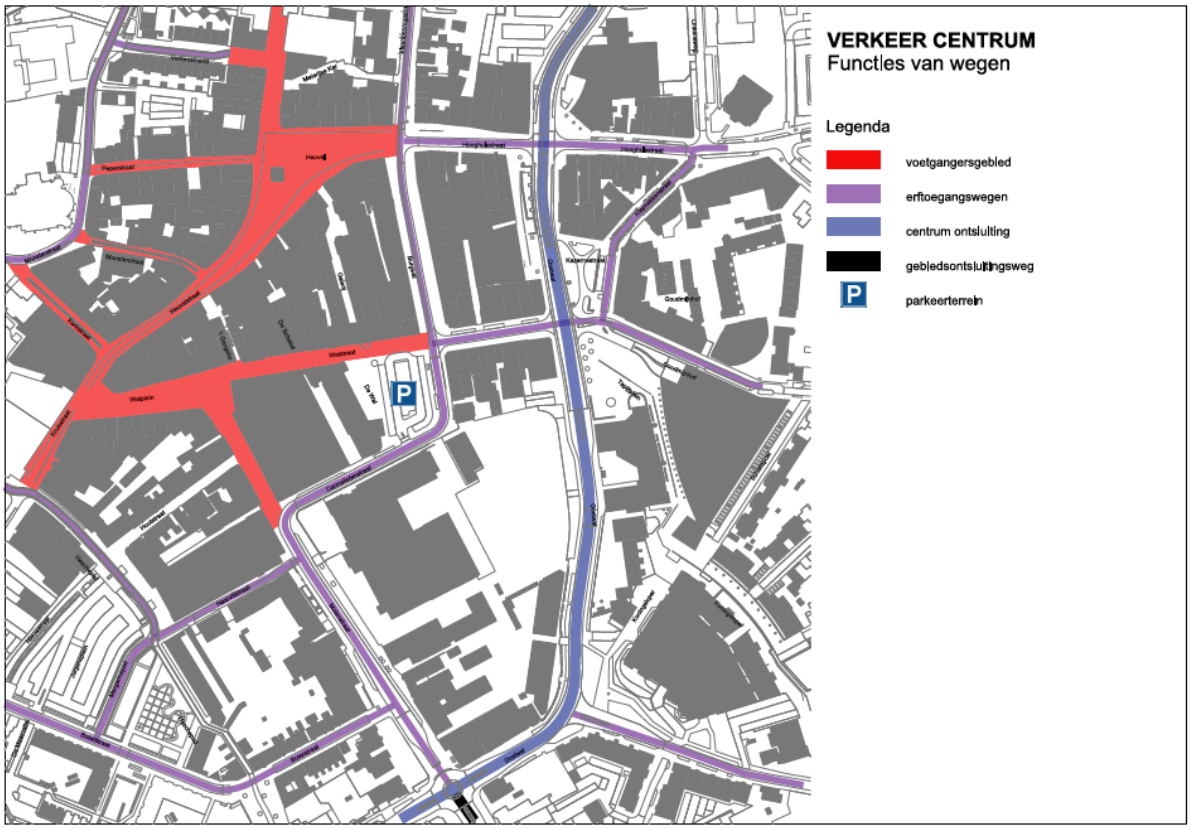
Om de verbinding naar de Bergoss-garage te verbeteren wordt voorgesteld om het profiel van de Walstraat meer verblijfskwaliteit te geven, o.a. door hier voor éénrichting-verkeer te kiezen. Dan kan ook de oversteek over de Oostwal sterk verbeterd worden. Het Klaphekkenplein en het Tapijtplein voor de Weverij kunnen aanzienlijk groener worden dan in de huidige situatie. Dit sluit aan bij de Visie Centrumring (Oostwal – Raadhuislaan – Molenstraat).

De ontwikkeling van het Walkwartier geeft ook een impuls aan de Burgwal. Het nieuwe stadsplein De Wal werkt als trekker en zorgt voor een intensiever gebruik van de Burgwal. Hiertoe zal de verblijfskwaliteit verbeterd moeten worden door (kleine) aanpassingen van het profiel, door toevoeging van groen en straatmeubilair en door het terugdringen van het aantal gestalde fietsen.

Het structureel vergroenen van de openbare ruimte op en rond de locatie V&D – De Wal geeft het gebied als totaal een identiteit als ‘parkkwartier’. Daarbij wordt voorgesteld om op cruciale plekken (vanuit zichtlijnen) grote volwassen bomen toe te voegen, als ankerpunten in het stedelijk weefsel.

2.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied van het Walkwartier ligt aan de rand van het voetgangersgebied en wordt omsloten door het voetgangersgebied, het parkeerterrein De Wal en erftoegangswegen: Molenstraat, Carmelietenstraat, Burgwal en Walstraat. Deze erftoegangswegen sluiten aan op de Raadhuislaan en de Oostwal. De Raadhuislaan en de Oostwal vormen samen de centrumontsluitingsweg, waaraan ook belangrijke parkeerterreinen voor het centrum worden ontsloten.



De erftoegangswegen hebben vooral de functie om de aanliggende percelen/gebouwen te ontsluiten. De huidige intensiteit (verkeerstellingen 2018) op de Molenstraat, Carmelietenstraat, Burgwal en Walstraat varieert van 1.600 tot 4.500 motorvoertuigen/etmaal. Voor erftoegangswegen is een intensiteit tot 4.000 motorvoertuigen/etmaal acceptabel (bron: Mobiliteitsplan Oss 2020, Bereikbaar, Leefbaar en Verkeersveilig). Met name de Carmelietenstraat is met 4.500 motorvoertuigen per etmaal behoorlijk druk voor een erftoegangsweg.
Daarnaast wordt het parkeerterrein op De Wal via deze wegen ontsloten. Het parkeerterrein heeft een verkeer aantrekkende werking. Het parkeerterrein op De Wal wordt intensief gebruikt en heeft overdag een bezettingsgraad die tussen de 85% en 95% ligt. Parkeerterrein De Wal is strategisch gelegen tegen het voetgangersgebied en heeft daarmee een belangrijke functie voor het gehele centrum.

Het kenmerk van erftoegangswegen is dat het verkeer zich mengt. Volgens de richtlijnen van het CROW bestaat het profiel uit één rijbaan met een breedte van minimaal 4.80 meter. Dit is gebaseerd op een ontwerpvoertuig auto en tweerichtingsverkeer fiets. In het ideale profiel is de rijbaan 5.80 meter breed. Voor het fietsverkeer zijn geen aparte voorzieningen nodig. Omdat er een voortgezet onderwijsschool ligt in het plangebied (Titus Brandsma Lyceum) is de intensiteit van het fietsverkeer wel hoger dan op een gemiddelde erftoegangsweg.
De profielen van Carmelietenstraat, Burgwal en Walstraat voldoen grotendeels aan de richtlijnen. Het langsparkeren in parkeerhavens is bij een erftoegangsweg acceptabel als er een hoge parkeerdruk is, wat hier het geval is, maar vormt wel een veiligheidsrisico met de fietsers. Het profiel van de Molenstraat voldoet niet. Deze straat is (veel) te breed voor een erftoegangsweg, en ook deze straat heeft langsparkeervakken.

In het gebied is geen openbaar vervoer aanwezig. De buslijnen gaan via de Raadhuislaan en de Oostwal. Er ligt een halte op loopafstand (ongeveer 200 meter) aan de Oostwal. De looproute naar het Walkwartier gaat via de Walstraat.
Het Walkwartier ligt op loopafstand (ongeveer 500 meter) van het station. Er ligt een looproute via de Walstraat, Tapijtplein, Koningsloper en Bram vd Berghstraat naar het station. Een andere mogelijkheid is via de Molenstraat en de Spoorlaan.

In de nieuwe situatie komen op de plek van de voormalige V&D nieuwe functies (o.a. het cultuurhuis/bibliotheek en woningen) en de huidige parkeerfunctie op het plein verdwijnt. Dit leidt onder meer tot wijzigingen in de verkeersstromen en parkeerbehoefte.
De uitwisseling tussen detailhandel (oude situatie) en een combinatie van maatschappelijke functies, horeca en detailhandel (nieuwe situatie) heeft effect op de verkeerstroom voor (auto)verkeer. Het toevoegen van woningen en nieuwe functies roept extra autoverkeer op.
Doordat de parkeerfunctie op de Wal verdwijnt wordt het autoverkeer binnen het gebied minder. De bezoekers van het Walkwartier zullen voor een deel buiten het gebied gaan parkeren. Parkeergarage Bergoss moet deze parkeerbehoefte grotendeels gaan opvangen. Om vooral korte bezoeken in het gebied op te kunnen vangen, wordt het langsparkeren gehandhaafd en daar waar mogelijk uitgebreid. De bewoners krijgen een eigen parkeervoorziening onder het gebouw.

De verkeersfunctie (erftoegangsweg) van de Molenstraat, Carmelietenstraat, Burgwal en Walstraat blijft hetzelfde. Per saldo is de verwachting dat de intensiteit van auto’s op deze straten toeneemt. (zie onderdeel 5, verantwoording).
Met de komst van de bibliotheek en het cultuurhuis is de verwachting dat ook het fietsverkeer toeneemt. Ook de school (Titus Brandsma Lyceum) moet per fiets goed bereikbaar blijven. Het stallen van fietsen zouden we graag voor het grootste deel opvangen in een bewaakte fietsenstalling op het terrein van het Titus Brandsma Lyceum. Hierdoor is dubbelgebruik mogelijk. Op tijden dat het druk is in het centrum (op zaterdagen en bij evenementen) is er immers voldoende capaciteit vrij bij de school. Daarnaast komen er stallingsvoorzieningen in de openbare ruimte. Belangrijk is dat deze dicht bij de ingang van het cultuurhuis en Bibliotheek komen.
Om het gebied beter bereikbaar te maken voor de gebruikers van het openbaar vervoer, is de intentie om een looproute te maken over het terrein van de school. Hierdoor wordt de loopafstand naar de bushalte korter. Ook voor bezoekers die per trein komen is er dan een kortere verbinding.

2.8 Beeldkwaliteit

Het totale bouwblok laat een sterke ruimtelijke samenhang zien, maar wel met een eigen gezicht voor de verschillende bouwstenen binnen het geheel. Dat eigen gezicht zal tot uitdrukking komen in volumeopbouw, transparantie, materiaal en kleurkeuze etc. De totaalopzet vraagt om een alzijdige oriëntatie van het bouwblok, met aan alle zijden voorkanten en goede ruimtelijke kwaliteit.
Binnen het totaal zal het cultuurhuis de uitstraling van een krachtig, maar open, transparant gebouw hebben, laagdrempelig verbonden met de omgeving. Qua architectuur is daarbij gekozen voor een nadrukkelijke verwijzing naar de cultuurhistorie van Oss met o.a. een knipoog naar de vroegere fabrieksarchitectuur. Het deel met Retail en horeca aan het Walplein en de Walstraat speelt qua architectuur meer in op de daar gewenste kleinschaligheid en kent een fijnmaziger parcelering. Aan de zijde van de Carmelietenstraat zal het deel met appartementen met de voorgestelde woontoren centraal in het blok een eigen karakter hebben. Voor het geheel wordt een ambachtelijke uitstraling met metselwerk en natuurlijke materialen voorgesteld.



2.9 Duurzaamheid

De binnenstedelijke herontwikkeling van de locatie V&D – De Wal met tal van nieuwe functies is een belangrijke stap in het toekomstbestendig maken van het Osse stadscentrum. De ontwikkeling van het Walkwartier is in die zin een duurzame gebiedsontwikkeling. Het biedt een sterke opwaardering en transformatie van een monofunctioneel winkelgebied tot een multifunctioneel centrumgebied.
Op verschillende onderdelen in bebouwing en openbare ruimte wordt het duurzame karakter van het plan versterkt:

- onder De Wal en wellicht Molenstraat (zie waterparagraaf) wordt een infiltratiesysteem (bassin) gerealiseerd voor de opvang van hemelwater van daken en openbare ruimte in het gebied;
- een deel van het gebouwcomplex wordt voorzien van daktuinen;
- op het dak van de koop- en huurappartementen komen zonnepanelen;
- in de appartementen en het cultuurhuis worden duurzame installaties toegepast (bijvoorbeeld een warmtepomp met laagtemperatuur verwarming).
- tevens worden appartementen voorzien van balansventilatie;
- in het gebouwcomplex en in de openbare ruimte worden duurzame materialen toegepast;
- om de hittestress te verminderen worden er op verschillende plekken in de openbare ruimte plantvakken geïntroduceerd. De plantvakken bestaan uit diverse hagen, bomen, en bodembedekkers met vaste planten. Alle soorten worden zo gekozen dat ze bijdragen aan biodiversiteit en kleur geven in de verschillende seizoenen;
- de mogelijkheid van duurzaam slopen van bestaande bebouwing en hergebruik van bestaande materialen in de openbare ruimte wordt bij de uitwerking nader verkend.

Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet Ruimtelijke Ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is gekozen voor een mengvorm. Alleen daar waar sturing noodzakelijk is, is sprake van een gedetailleerde regeling. Voor het overige is sprake van een globale regeling. Daarnaast zijn ook flexibiliteitsregels opgenomen zodat ingespeeld kan worden op eventuele veranderingen van de planopzet die nu nog niet zijn voorzien. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 6), de algemene regels (artikelen 7 tot en met 12) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 13 en 14). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten en een milieuzoneringslijst.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

3.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Centrum – Kern
Deze bestemming is opgenomen op het gebied dat behoort tot de kern van het centrum van de stad Oss. Hier zijn publiek aantrekkende functies toegestaan. Vooral detailhandel en horeca zijn hier gewenst. Wonen op de begane grond is niet toegestaan.

Artikel 4: Centrum – Rand
Het gebied dat grenst aan de kern van het centrum heeft deze bestemming. Detailhandel is hier alleen toegestaan als ondergeschikte en ondersteunende functie. Dit geldt ook voor horeca. Maar gezien de ligging van het gebied zijn hier door middel van een aanduiding ook zelfstandige horecavestigingen mogelijk op twee plaatsen die hiervoor geschikt zijn. Verder is binnen deze bestemming een grote variëteit van functies mogelijk, waaronder de functie ‘maatschappelijk’. Hierdoor is de ontwikkeling van een cultuurcluster mogelijk dat de verplaatsing van onder meer de bibliotheek en het stadsarchief mogelijk maakt. Binnen deze bestemming is wonen op de begane grond toegestaan.

Artikel 5: Verkeer – Verblijf
Deze bestemming is opgenomen voor het openbare gebied, de wegen en de pleinen.

Artikel 6: Waarde – Archeologie historische kern
Deze dubbelbestemming is opgenomen om de archeologische waarden binnen het gebied te beschermen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 13: Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 14: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlagen:
Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
Milieuzoneringslijst
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een gemengd gebied.

Hoofdstuk 4 Beleidskader en programma

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet Ruimtelijke Ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en project afwijkingsbesluit;
- rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- de goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- de gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
  - er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
  - voor de realisering van projecten kan een project afwijkingsbesluit genomen worden;
- voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheers verordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- er is een drempel voor planschade van 2%;
- de mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

De invoering van de omgevingswet neemt meer tijd in beslag. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. De Omgevingswet vervangt een groot aantal wetten en regelingen, waronder de Wet Ruimtelijke Ordening. Dit bestemmingsplan ligt vóór 1 januari 2022 in ontwerp ter inzage en valt daarom niet onder de nieuwe Omgevingswet.

4.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijk met de Wet Ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening opgenomen.
De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.
Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.
Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.
Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:
In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een project afwijkingsbesluit.

De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook van toepassing. De gemeente is eigenaar van alle gronden binnen het plangebied.

4.1.3 Archeologie

De Nederlandse wetgeving ten aanzien van archeologische waarden is momenteel aan veranderingen onderhevig. De Monumentenwet 1988 is vanaf 1 juli 2016 deels overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2021 over naar de Omgevingswet. Voor deze laatste onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021.
De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van de wetgeving is om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van deze wetten worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.
Artikel 9.1 (overgangsrecht omgevingswet) van de Erfgoedwet zegt:
Voormalig artikel 38a: De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheers verordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees: archeologische resten)
Voormalig artikel 41: De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. gebruiken van gronden in strijd met een bestemmingsplan) kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport over te leggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet in voldoende mate is vastgesteld.

Het plangebied ligt binnen de historische kern en heeft als zodanig een hoge archeologische verwachtingswaarde. Zie verder paragraaf 5. Verantwoording.

4.1.4 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.
De Wet natuurbescherming vervangt 3 wetten die tot 1 januari 2017 golden:

- de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelde de natuurbescherming van gebieden;
- de Flora- en faunawet. Deze wet beschermde in het wild voorkomende diersoorten en plantensoorten;
- de Boswet. Deze wet beschermde de Nederlandse bossen.

Met één wet en minder regels wordt de regelgeving voor natuurbescherming overzichtelijker.

Rolverdeling tussen provincies en Rijk
Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000).
Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming, Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.
Meer informatie over vergunningen en ontheffingen Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Het plangebied ligt op grote afstand van beschermde natuurgebieden. De ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt heeft niet meer gevolgen voor de natuur in de omgeving dan de

mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Verder is onderzoek uitgevoerd op het gebied van flora en fauna binnen het plangebied en in nabijheid van het plangebied. Zie verder paragraaf 5. Verantwoording.

4.1.5 Erfgoedwet

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. De wet is op 1 juli 2016 in werking getreden en vervangt zes wetten en regelingen. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.
De Erfgoedwet vervangt de volgende zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

- monumentenwet 1988;
- wet verzelfstandiging rijks museale diensten;
- wet tot behoud van cultuurbezit;
- wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 over onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen;
- regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt.

Het beschermingsregime voor archeologische rijksmonumenten net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
Het gaat om:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Het erfgoed in de ruimtelijke ordening wordt nu nog voor een belangrijk deel geregeld via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijke plannen die toepassing hebben op cultureel erfgoed moeten passen binnen wettelijke kaders van de Erfgoedwet en ook de regelingen die in andere wetten en regelgeving is opgenomen zoals de Wabo en het Bro.

Zie verder paragraaf 5: Verantwoording.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend);
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar);
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig).

De SVIR vervangt onder meer de volgende nota's:
- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de Mobiliteit Aanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Oplossingsrichtingen
Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.
Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.
De 13 nationale belangen zijn:
Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland:
1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Zie verder paragraaf 5: Verantwoording.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

- rijks vaarwegen;
- grote rivieren;
- defensie;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.
Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijks vaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

Zie verder paragraaf 5: Verantwoording.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Plannen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, moeten gemotiveerd worden vanuit de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De bepaling luidt (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening):
“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Als er sprake is van een wijzigings- of uitwerkingsplan, geldt het volgende (artikel 3.1.6 lid 3 Besluit ruimtelijke ordening): “Indien in een bestemmingsplan een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid is opgenomen, dan kan in dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en de motivering daarvan (als bedoeld in artikel 3.1.6. lid 2 Bro) wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel”.

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Het plan Walkwartier) maakt de herontwikkeling van een verouderd deel van het Oss centrum naar een nieuwe samenhangende ruimtelijke structuur met meerdere centrumvoorzieningen en wonen mogelijk.

Het geheel is aan te merken als stedelijke ontwikkeling, maar slechts ten dele als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ten opzichte van de huidige situatie blijft de bebouwingscontour van plan Walkwartier nagenoeg gelijk (ongeveer 6.000m2 versus 5.700m2). Ook is een groot deel van de beoogde centrumfuncties al vanuit het eerdere bestemmingsplan (Centrum Oss-2013) juridisch mogelijk. De planologische uitgangspunten voor het plangebied blijven gericht op centrumfuncties maar worden meer toegesneden op de positionering binnen het centrum van Oss. Daartoe wordt het onderscheid centrum-kern of centrum-rand op het plangebied doorgevoerd. De planologische regeling in het zuidelijk deel van het Walkwartier sluit daardoor aan bij de gemengde centrumfuncties die in de randen van het centrum van Oss passend zijn. Dit zijn vooral ook publieksgerichte cultureel-maatschappelijke voorzieningen. Detailhandel en horeca worden echter beperkt. De aard van de functies verandert dus niet en blijft gericht op centrumvoorzieningen. De zeer beperkte toename van het ruimtebeslag en de handhaving van het ruimtegebruik door centrumfuncties maakt dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de Ladder niet is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Paragraaf 5 gaat verder in op de verantwoording van de centrumfuncties.

Hoewel wonen op de verdieping ook al eerder opgenomen mogelijk is, gaan de huidige plannen uit van een flink hogere bouwhoogte. De ruimte voor wonen wordt daarmee aanzienlijk uitgebreid en is wel aan te merken als nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling. De verantwoording van het programma wonen is opgenomen in paragraaf 5.

De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijke gebied van de stad Oss. De ladderverantwoording is daarom gericht op de beschrijving van de behoefte. Een verzwaarde motivering is niet nodig.

4.3 Provinciaal wettelijk kader

4.3.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vertaalt de provincie Noord-Brabant de kader stellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels Ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is in oktober 2019 vastgesteld.

Voor het onderhavige plan zijn regels uit de paragraaf Afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit relevant. Voor stedelijke ontwikkeling zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:
1. stedelijk gebied met een onderverdeling in:
- stedelijk concentratiegebied;
- kernen in landelijk gebied;

2. verstedelijking afweegbaar.

Hierbij is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling: uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in Verstedelijking afweegbaar.

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt nader gekaderd in artikel 3.42:
Lid 1 : Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
Lid 2 : Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Ook is bij stedelijke ontwikkelingen de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt. Deze afspraken gaan onder andere over duurzame verstedelijking en zorgvuldig ruimte gebruik. Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, gaat nader in op de wijze van regionale samenwerking, de onderwerpen van de samenwerking en het maken van regionale afspraken in het regionale overleg. Van belang daarbij zijn de prognoses en analyses die periodiek door de provincie worden opgesteld. Artikel 5.18 Prognoses zegt daarover:
Lid 1: Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken.
Lid 2 : De prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking.
Artikel 5.19 gaat in op de opstelling van een regionale omgevingsagenda. De regionale omgevingsagenda is het instrument waarin regio en provincie hun gezamenlijke ambitie en de bijbehorende opgaven en acties benoemen en de wijze waarop partijen willen gaan samenwerken om die doelen te halen. Het is de basis voor het tweejaarlijks overleg en een belangrijke bouwsteen voor de inbreng van provincie en regio in het overleg over de Omgevingsagenda op landsdeelniveau als opvolger van de Mirtgebiedsagenda. De Regionale Omgevingsagenda wordt eenmaal in de 3 à 4 jaar opgesteld en is leidend bij de verdere uitwerking en bespreking van de opgaven in het tweejaarlijkse regionaal overleg. Over de uitwerking van de regionale omgevingsagenda zegt artikel 5.20:
Lid 1: De uitwerking van de gezamenlijke ambities en hoofdopgaven in integrale gebiedsontwikkelingen en concrete programmering vindt plaats op een schaal die past bij de ruimtelijk-functionele relaties van de opgave zoals opgenomen in de Regionale omgevingsagenda.

Lid 2: Gedeputeerden Staten maken jaarlijks -uiterlijk 31 december- ten minste afspraken over:
1. duurzame verstedelijking en bereikbaarheid binnen het netwerk van de (sub-)regionaal samenwerkende steden en dorpen, in samenhang met de opgaven met betrekking tot klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteit, economische structuurversterking, sociale veerkracht en zorgvuldig ruimtegebruik;
2. de prioritaire integrale gebiedsopgaven in de betreffende (sub-)regio's en de gezamenlijke aanpak hiervan, die liggen in gebieden waar meerdere urgente transitieopgaven uit de provinciale omgevingsvisie samenkomen.

Lid 3: De afspraken over duurzame verstedelijking, als bedoeld in het tweede lid over de ontwikkeling, herbestemming en/of transformatie van locaties voor wonen, werken en voorzieningen:
1. maken duidelijk hoe het (sub-)regionale woningbouwprogramma en de behoefte aan werklocaties, zowel in kwantitatieve, kwalitatieve als ruimtelijke zin, de komende jaren worden ingezet;
2. zijn gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en op een realistische, flexibele en vraaggerichte planning en programmering van woningbouw, werklocaties en voorzieningen;
3. zijn er op gericht over programmering te voorkomen en gaan waar nodig in op deprogrammering;
4. worden gemaakt, rekening houdend met (toekomstige) binnenstedelijke transformatieopgaven en het aanpakken en voorkomen van leegstand;
5. de werkwijzen die gehanteerd worden, de voorwaarden waaraan voldaan moet worden, en het (sub)regionale besluitvormingsproces dat doorlopen wordt om nieuwe locaties voor wonen, werken en voorzieningen te ontwikkelen of bestaande locaties van functie te laten veranderen.

Lid 4: Periodiek, ten minste eens per bestuursperiode, maken partijen in de (sub-)regio afspraken over de toepassing van artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap en worden de resultaten met elkaar besproken.

Lid 5: Er is sprake van een afspraak wanneer er overeenstemming is tussen provincie, gemeenten en waterschappen in de betreffende regio.
Lid 6: In het geval partijen niet tot overeenstemming komen, stellen Gedeputeerde Staten de afspraken vast, gehoord de mening van deelnemers aan de Regionale omgevingsagenda.

Het onderhavige plan voor het centrum van de stad Oss valt binnen het 'stedelijk concentratiegebied'. De ontwikkelingen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt zien vooral op wonen en centrumvoorzieningen en passen binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De afstemming op regionaal niveau vindt plaats binnen de regio Noordoost Brabant. Zie verder paragraaf 5 Verantwoording.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Brabant

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheids laag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie

Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.

In de visie zijn op het gebied van het wonen de volgende opgaven geformuleerd:
- het versterken van de kwaliteit en de diversiteit van de woonmilieus;
- het verhogen van de leefbaarheid in de wijken en de kernen;
- het voorzien in de woningbehoefte, met name voor ouderen en jongeren;
- het verhogen van de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus;
- het vasthouden van de huishoudens met de hogere inkomens.

Ten aanzien van het voorzieningenniveau is in de visie neergelegd dat de gemeente Oss er naar zal streven een bereikbaar voorzieningenpakket voor de wijken en de kernen in stand te houden.

Op dit moment wordt een nieuwe omgevingsvisie voorbereid.

4.5.2 Wonen

De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. De woonvisie 2020 bestendigt de visie en ambities uit de Woonvisie 2013 en plaatst deze in het huidig tijdsgewricht. Daarbij geeft de Woonvisie 2020 de richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan vier

ambities uitvoering geven:
Complete woongemeente. Aandacht voor de woonomgeving in bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
Comfortabele woningvoorraad. Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
Een (t)huis van alle groepen inwoners. Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.
Versterking van de woonfunctie van Oss, ook in regionaal opzicht.

4.5.3 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss sinds 2012 de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss, actualisatie 2020. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. In 2019 zijn de uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen geactualiseerd (PFM Wonen, actualisatie december 2019). Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte, ontwikkelingen en de prognoses

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss zijn:
- met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus;
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee;
- de omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. De meest recente prognose is van mei 2017 en geeft een bandbreedte voor de opgave: Laag (autonome opgave woningvoorraad vanuit bevolkingsprognose) en hoog (autonome opgave + inlopen huidige tekorten). We richten ons voor de komende 10 jaar periode op de opgave op basis van de hoge prognose. Dit is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen;
- de provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de landelijke kernen. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid;
- de kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken[1]. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtgroepen;
- voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

[1] Onder andere het regionaal perspectief op bouwen en wonen (2019) en de Regionale Woningmarktmonitor 2018, het Regionale Woningmarktonderzoek (2019).

De planlocatie Walkwartier ligt in het centrum van de stad Oss. Woningen op deze locatie zijn daarmee gericht op de behoefte vooral vanuit het gehele stedelijke gebied Oss-Berghem. De woningen in het plan Walkwartier zijn onderdeel van een algehele transformatie en herontwikkeling van de locatie, gericht op verbetering en versterking van het stadscentrum van Oss en het bieden van een stedelijk woonmilieu. Zie verder paragraaf 5 Verantwoording.

4.5.4 Koers Stadshart Oss

Op 15 december 2016 is de Koers Stadshart Oss vastgesteld door de Raad. In het koersdocument staat hoe wij als gemeente Oss, samen met ondernemers, inwoners en eigenaren, willen komen tot een vitaal en toekomstbestendig centrum van Oss: compact, vol verrassing en uitgesproken. De Koers formuleert hiervoor de hoofdopgaven, de strategische keuzen en de richtlijnen voor de uitwerking. Met de Koers willen we een richting uitzetten voor het centrum om duidelijkheid en vertrouwen te bieden aan investeerders, ondernemers, eigenaren en bewoners. De Koers is nadrukkelijk geen blauwdruk, maar een richtinggevend kader voor de nabije toekomst.

De Osse Koers is er op gericht om een toekomstbestendig Stadshart Oss te houden. Een Stadshart dat compact is, vol verrassing en uitgesproken. Een Stadshart dat past bij Oss, bij de identiteit, DNA en behoeftes van Oss. Passend bij de ontwikkelingen in detailhandel, horeca, kantoren en wonen. Passend bij de uitdagingen waarvoor middelgrote steden staan. De hoofdrichting van de Koers is vertaald in de vijf belangrijkste opgaven voor het centrum. Elke opgave vormt een menu bestaande uit voor-, hoofd- en nagerechten. Hieronder wordt een samenvatting van de menu's gegeven.

Compact centrum
We concentreren centrumfuncties in een compacter en kleiner centrum. Het hart van het centrum, 'de pit', ligt tussen de Heuvel, Heuvelstraat, Walplein en Walstraat. Hier ligt het zwaartepunt voor winkels en ondersteunende horeca, maar er bestaan ook mogelijkheden voor cultuur en ontspanning. Leegstand wordt voorkomen door werving van nieuwe (winkel)concepten of door verplaatsing van bestaande publieksvoorzieningen. In een flexibele schil rondom de pit blijven mogelijkheden voor ondersteunende functies en bijzondere voorzieningen. Maar er zal ook meer transformatie naar wonen zijn. Buiten dit compacte centrum moeten de mogelijkheden voor centrumfuncties worden beperkt. Bestaande functies worden zo mogelijk verplaatst. Smaakmakers in de directe omgeving van het centrum, die niet verplaatst worden, moeten op een goede manier met het centrum verbonden worden.

Meer verrassing en beleving
We willen de aantrekkingskracht van het centrum versterken door het aanbod aan publieksvoorzieningen te verbreden. Door publieksvoorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning toe te voegen versterken we de positie van het centrum als huiskamer van Oss. Het centrum blijft daarmee de centrale plek van Oss waar veel inwoners samenkomen, omdat er voor ieder iets te doen en te beleven valt. Ondernemers zetten in op moderne en vernieuwde concepten, waarbij online en offline samengaan. Functies versterken elkaar door samen nieuwe verbindingen aan te gaan. De markt en evenementen geven een stukje extra verrassing en beleving. De verblijfsfunctie van het centrum wordt versterkt en uitgebreid. Een goede en aantrekkelijke uitstraling van panden, straten en pleinen levert een belangrijke bijdrage aan de sfeer. Ook meer groen en wonen in het centrum met bijbehorende voorzieningen draagt daaraan bij.

Uitgesproken identiteit en authenticiteit
Het Osse centrum is er vooral voor Oss en door Oss. Door in te zetten op een meer 'eigen' en authentieke identiteit wordt de binding met de bezoekers versterkt. Een levendig centrum met een 'couleur locale', waar de mensen uit Oss en de omliggende kernen zich thuis voelen, waar men graag verblijft en waar men trots op is. Een eigen identiteit en sfeer die herkenbaar is en waarmee het Osse centrum zich ook onderscheidt van de omliggende centra. Belangrijk daarbij zijn winkels, publieksvoorzieningen en onderscheidende evenementen met een Osse couleur. Maar ook een sfeervolle ruimtelijke uitstraling van het centrum, waarbij verschillende straten en pleinen hun eigen karakteristiek en identiteit hebben. Voorwaarde om 'het merk centrum-Oss' te realiseren, is een gezamenlijke inzet en samenwerking van alle partijen die betrokken zijn bij het centrum.

Parkeren en bereikbaarheid
Het centrum moet goed bereikbaar zijn te voet, per auto en fiets. Er zijn voldoende en comfortabele mogelijkheden voor parkeren. Door de opkomst van de e-bike neemt het belang van goede (bewaakte) stallingsmogelijkheden voor de fiets dichtbij de pit toe.
Parkeren voor de auto is geconcentreerd op enkele pleinen en garages rondom het centrum, met aangename en korte loopafstanden tot de pit. Bij herontwikkeling van het plein De Wal wordt parkeren geconcentreerd in de bestaande parkeerfaciliteiten langs de Oostwal. Belangrijk is een duidelijke en logische verkeerscirculatie om zoekverkeer door het centrum te vermijden.

Revitalisering De Wal en omgeving
Het gebied in de omgeving van De Wal (Molenstraat, Walplein, Walstraat, De Wal, Galerij) is niet meer in balans. Er is sprake van relatief veel leegstand en de V&D als belangrijke publiekstrekker is weggevallen. De ruimtelijke structuur is gericht op grootschalige ontwikkelingen en niet flexibel genoeg om in te spelen op de verminderde behoefte aan (winkel)ruimte. Een samenhangende herontwikkeling van het gebied moet voorkomen dat een groot en centraal deel van het centrumgebied verloren gaat. Belangrijke onderdelen zijn een kleinschaligere Retail ontwikkeling met ondersteunende functies aan de zijde van het Walplein, waardoor dit (winkel)plein weer volwaardig wordt. De Wal wordt omgevormd tot een meer multifunctioneel groen plein met een eigen onderscheidende identiteit en verblijfskwaliteit. Vernieuwende voorzieningen en activiteiten op en aan het plein, waaronder bijvoorbeeld cultuur, ontspanning, de markt, kunnen elkaar versterken. Daarbij vervalt de parkeerfunctie van de Wal en wordt parkeren geconcentreerd in de Bergossgarage. Dit vraagt ook om verbetering van de kwaliteit van de looproute via de Walstraat, zowel ruimtelijk als functioneel. Hiertoe behoort ook de oversteek van de Oostwal. De herontwikkeling biedt ook kansen voor wonen. Voor de Galerij is het belangrijk om weer te gaan functioneren als volwaardig centrumgebied. Als dit niet mogelijk blijkt, moet transformatie worden overwogen.

Zie verder paragraaf 5: Verantwoording.

4.5.5 Beleid aan huis gebonden activiteiten

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds meer divers geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de (woon)omgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage 2 opgenomen bij de regels.
Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m2.

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een ‘omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken’. Bij deze afweging spelen publiek aantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.
Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m2, andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen

van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

4.5.6 Water

Het huidige beleid van het rijk, de provincie, de waterbeheerder en de gemeente is gericht op een duurzamer waterbeheer. Het Rijk heeft de uitgangspunten van Waterbeleid 21ste eeuw (2000) en het advies van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw onderschreven. Daarnaast gelden de uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de vierde nota waterhuishouding (NW4).
Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', en het reserveren van de ruimte die nodig is voor de wateropgave. Dit heeft er toe geleid dat sinds 2003 in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de watertoets, als verplichting, is opgenomen voor de wijziging van een bestemmingsplan.

Waterbeheerplan 2016-2021
In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.
In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur
De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger
De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later. Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

Beleving van water
Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

Water als ordenend principe
De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

Waterkwaliteit
Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

Waterketen
De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

Stedelijk oppervlaktewater
Vanuit het gemeentelijk waterbeleid ("Water in Oss") is op termijn meer water in de stad noodzakelijk ten behoeve van de stedelijke wateropgave. Regenwater dat op het stedelijk gebied valt zal vooral in het gebied moeten worden vastgehouden en geborgen. Bestaande afvoeren moeten via de gemengde riolering op termijn worden ontkoppeld. Daarnaast zal de gemeente maatregelen moeten treffen om overlast (1x/100 jaar) door overstroming van oppervlaktewater en/of door regenwater uit rioleringen te voorkomen. Naast meer ruimte voor water in kwantitatieve zin liggen er ook kwalitatieve opgaven. De kwaliteit van stedelijk water zal moeten voldoen aan de kwaliteitseisen die daaraan via de KRW (Kader Richtlijn Water) worden gesteld.
Kort samengevat betekent e.e.a. voor stedelijk oppervlaktewater:
- vergroting van bestaand/aanleg van nieuw oppervlaktewater (kwantiteit);
- verminderen van overstorten vanuit gemengde riolering (kwaliteit);
- berging/buffering en afvoer van afgekoppelde/niet aangekoppelde regenwaterafvoeren van bebouwing en verhardingen (kwantiteit);
- van vast peilbeheer naar variabel peilbeheer (kwantiteit en kwaliteit: meer berging en natuurlijk water);
- meer ecologische/natuurlijke inrichting van oevers en waterpartijen (biodiversiteit en kwaliteit oppervlaktewater);
- meer doorstroming van oppervlaktewater (kwaliteit);
- recreatief medegebruik stimuleren/verder ontwikkelen.

Er is een watertoets uitgevoerd voor dit bestemmingsplan. Zie verder paragraaf 5: Verantwoording.

4.5.7 Verkeer en Parkeren

Verkeer
De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie wordt uitgewerkt in het 'Mobiliteitsplan Oss 2020, Bereikbaar, Leefbaar en Verkeersveilig'. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld in mei 2011. Het centrale doel is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in de gemeente Oss nu en in de toekomst.
We streven hierbij naar verschuiving van gebruik van auto naar fiets en openbaar vervoer. Dit doen we niet door het ontmoedigen van de automobilist, maar door het stimuleren van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer. Deze vervoerswijzen moeten veilig, comfortabel en snel zijn. We werken aan een goed bereikbaar centrum, met comfortabele en veilige routes vanuit de wijken en kernen, en met voldoende en aantrekkelijke fietsenstallingen en parkeervoorzieningen dichtbij.

In februari 2014 is het plan 'Verkeersstructuur Centrum Oss', door de gemeenteraad vastgesteld. Dit plan laat een streefbeeld zien voor de verkeersstructuur van het centrum. Beleidsuitgangspunt is om in het centrum meer ruimte te geven aan de fietser. De wegen rondom het Walkwartier zijn gekwalificeerd als erftoegangsweg (sluit aan bij Mobiliteitsplan Oss 2020). De route Eikenboomgaard-Burgwal-Carmelietenstraat-Haarviltstraat vormt samen met de fietsstraat aan de westzijde een fietsring rondom het kerngebied. Deze fietsroutes zijn direct, samenhangend, verkeersveilig, comfortabel en aantrekkelijk. Zo wordt de bereikbaarheid van het centrum voor de fiets versterkt. Wanneer de stallingsvoorzieningen aan deze fietsring worden geconcentreerd, ontstaat een prima fietsklimaat.

In 2016 is de Koers Stadshart vastgesteld. Het doel van de opgave voor verkeer en parkeren is om het centrum van Oss bereikbaar te houden voor auto en fiets. Het is van belang dat bezoekers van het centrum gemakkelijk en comfortabel kunnen parkeren. Dit betekent dat er voldoende parkeren op relatief korte afstand van de pit met auto en fiets mogelijk moet blijven en makkelijk bereikbaar. De routes tussen parkeervoorzieningen en centrum moeten comfortabel zijn.

In 2017 is de Visie Centrumring, Raadhuislaan, Oostwal, Molenstraat en omgeving vastgesteld. Deze visie geeft richting aan de inrichting van de openbare ruimte van dit gebied. De visie is een toetsingskader voor toekomstige herinrichtings- en onderhoudswerkzaamheden in de openbare ruimte.

Parkeren
Het 'Parkeerbeleidsplan Oss' is in oktober 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Oss. In de notitie 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss' (in december 2016 door het college van B&W vastgesteld) zijn de parkeernormen geactualiseerd. Uitgangspunt is dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor bewoners, centrumbezoekers en werkers. De parkeervraag wordt bepaald op basis van de parkeernormen. Daarnaast gelden in het centrum maatregelen voor parkeerregulering (vergunningen, betaald parkeren).

4.5.8 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie heeft zijn juridische neerslag gevonden in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oss. Het doel van het gemeentelijk prostitutiebeleid is door middel van een vergunningenstelsel invloed uit te oefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee te voorkomen dat de aanwezigheid van deze bedrijven leidt c.q. kan leiden tot aantasting van de openbare orde en/of veiligheid, woon- en/of leefklimaat of andere vormen van overlast. Raam en straatprostitutie zijn verboden. De vestiging van seksinrichtingen en escortbedrijven is alleen mogelijk na vergunningverlening. Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt niet binnen het concentratiegebied.

4.5.9 Archeologie

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'Archeologiebeleid' vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in een 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart'. Deze kaart is een 'voorspellingskaart' waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage en indien van toepassing zeer lage verwachtingswaarde. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde, het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden.

De archeologische verwachtingswaarden vormen de basis voor de beleidsadvieskaart, die gebruikt kan worden voor de toetsing van ruimtelijke plannen, omgevingsvergunningaanvragen, kabelleggingen en graafmeldingen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig bij planvorming rekening worden gehouden met archeologie.

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde als historische kern. Een klein gedeelte van het plangebied is archeologisch onderzocht.
Verwezen wordt naar paragraaf 5. Verantwoording.

4.5.10 Duurzaamheid en Klimaat

De duurzaamheidscirkel Oss
Oss werkt al langere tijd aan een duurzame gemeente op een aantal speerpunten. Deze vormen de zgn. duurzaamheidscirkel. Het gaat dan om veiligheid, economische participatie, gezondheid, onderwijs en wonen (People). Energie, afval en grondstoffen, natuur en klimaat (Planet). En arbeid, kennis, infra en ruimtelijke vestigingsvoorwaarden (profit). We vinden het belangrijk dat er evenwicht is tussen mens, natuur en economie, zodat niet alleen wij maar ook onze kinderen en kleinkinderen goed kunnen leven.

Global Goals

Duurzaamheid en klimaatadaptie zijn belangrijk voor de gemeente Oss. In 2020 is Oss nog uitgeroepen tot meest inspirerende Global Goals Gemeente.



De kracht van de Global Goals agenda zit in haar ondeelbaarheid. Het uitgangspunt is dat alleen sprake kan zijn van duurzame ontwikkeling bij een goede balans tussen de pijlers ‘People’, ‘Planet’ en ‘Prosperity’, ofwel het welzijn van mensen, de kwaliteit van natuurlijke ecosystemen en economische welvaart. De 17 doelen omvatten deze ‘drie P’s’, en voegen daar de pijlers ‘Peace’ en ‘Partnerships’ als randvoorwaarden aan toe.

De bovenstaande visualisatie van de 3 P’s laat de raakvlakken zien tussen sociale, ecologische en economische waarden. Waar twee van de pijlers elkaar raken vindt integratie plaats tussen een aantal deelgebieden van duurzame ontwikkeling. Van integrale duurzame ontwikkeling is sprake als de drie P’s elkaar raken: hier wordt met alle aspecten rekening gehouden.

Klimaatakkoord
Gemeenten staan ook aan de lat bij de uitvoering van het Klimaatakkoord. Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (onderdeel van het Deltaprogramma) betekent voor Oss dat wij onze gemeente klimaat robuust maken en de kwaliteit van onze natuur verbeteren. Stad en buitengebied bieden onze inwoners en bezoekers aantrekkelijke, veilige en gezonde mogelijkheden om te wonen, verblijven, recreëren en ondernemen. Klimaat robuust betekent dat wij bestand moeten zijn tegen overlast door hevige regenval, hitte en droogte.

Hoofdstuk 5 Verantwoording

5.1 Programma

5.1.1 Verantwoording Centrumfuncties

Deze paragraaf geeft de verantwoording van het programma voor centrumfuncties van het plan Walkwartier op basis van het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Vanuit het gemeentelijke beleid vormt de Koers Stadshart het kader voor de planologische uitwerking in het plan Walkwartier. Oss zet in op een meer compact centrum; versterking van het kerngebied (‘de Pit’); versterken van ontmoeten en beleving in het centrum, door verbreding van de publieksfuncties (met name ook cultureel-maatschappelijke voorzieningen en wonen); en transformatie van de Wal en omgeving (waaronder het Walkwartier).

Vanuit het provinciale beleid zijn vooral de Brabantse Aanpak Leegstand (waaronder detailhandelsbeleid), programma Binnenstedelijke Transformatie en de Brabantse agenda Wonen relevant. De provincie zet daarbij in op vitale centrumgebieden, het tegengaan van over programmering van detailhandel en reduceren van structurele leegstand van commercieel en maatschappelijk vastgoed door transformatie naar niet-winkel-functies en wonen. Daarbij onderkent de provincie dat met name de middelgrote steden voor een forse opgave staan om hun centra vitaal en toekomstbestendig te maken. Op basis van de Interim Omgevingsverordening worden in regionaal verband bestuurlijke afspraken gemaakt, over onder andere voorzieningen, transformatie en wonen. De regio Noordoost Brabant heeft onder andere een regionale detailhandelsvisie opgesteld, waarin een gezamenlijke visie op een toekomstgerichte ontwikkeling van detailhandel in de regio is opgesteld, en die de basis is voor bestuurlijke afspraken en afstemming2. Uitgangspunten zijn o.a. concentratie van detailhandel in compacte, perspectiefrijke bestaande centrumgebieden en het tegengaan van versnippering.

In paragraaf 4.2.3. is aangegeven dat de beoogde centrumfuncties in plan Walkwartier in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een behoefteverantwoording vanuit de Ladder is daarom niet nodig. Maar de ontwikkeling van het Walkwartier is wel een belangrijke stedelijke herontwikkeling, die juist voort komt uit de veranderende behoefte aan voorzieningen in het centrum van Oss. Onderstaande paragrafen gaan hier verder op in.

Het programma voor centrumfuncties
Op de begane grond en een deel van de 1ste verdieping van de bebouwing van het Walkwartier wordt een mix van centrumfuncties nagestreefd. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied. Het noordelijke deel is onderdeel van het centrum-kerngebied. Hier ligt het accent op commerciële functies: detailhandel, (dag)horeca, publieksgerichte dienstverlening en aanvullende kleinschalige culturele voorzieningen (bestemming centrum-kern). Aan de zuidrand zijn de centrum-doeleinden meer toegespitst op de centrum-rand positie. Het accent verschuift daarmee naar vooral centrum-ondersteunende maatschappelijke en culturele functies, met aanvullende mogelijkheden voor dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid (bestemming centrum-rand).

In de planologische regeling tot dusver behoorde de hele locatie tot het winkelkerngebied van het centrum. De onderverdeling centrum-kern <- > centrum-rand op de planlocatie komt voort uit de Koers Stadshart Oss. Gezien de afnemende ruimtebehoefte van vooral detailhandel wordt ingezet op verkleining van het winkelgebied. In de bestemming centrum-rand is detailhandel niet meer toegestaan en zijn de mogelijkheden voor zelfstandige (dag)horeca beperkt tot maximaal 700m2 (in de hoeken met de Carmelietenstraat). Ten opzichte van de huidige situatie, waarin tot 5.600m2 detailhandel en horeca en publieke dienstverlening mogelijk is, wordt het maximaal mogelijke areaal voor detailhandel en (dag)horeca dus ruim gehalveerd. Concreet blijft langs het Walplein-Walstraat detailhandel mogelijk tot

[2] Regionale Detailhandelsvisie Agrifood Capital/Noordoost Brabant, 2016 (opnieuw bekrachtigd tijdens bestuurlijke Regio dag Noordoost Brabant, poho Economie, juni 2019)

een ruimtebeslag van maximaal 2.200m2 bvo. Dit is overigens ongeveer gelijk aan de omvang van de detailhandel in het Walkwartier per december 2019.
Een andere belangrijke doelstelling van de Koersstadshart is de functie van het centrum als 'huiskamer van Oss' te versterken door een meer gevarieerd aanbod van publieksfuncties. Op dit moment is het centrum eenzijdig van samenstelling, vooral winkels, horeca en dienstverlening. Door ook cultureel-maatschappelijke voorzieningen in het centrum toe te voegen wil Oss de publieksfunctie ('ontmoeten en beleving') verbreden. Dit wordt gestalte gegeven door in het Walkwartier een het cultuurhuis te realiseren: een concentratie van meerdere cultuurfuncties in een vernieuwend en toekomstgericht concept. De concrete plannen gaan uit van verweving van meerdere cultureel-maatschappelijke voorzieningen rond een centrale semiopenbare ruimte. Het totale ruimtebeslag is ongeveer 4.200m2 bvo. De opzet is om zowel bestaande als nieuwe cultureel –maatschappelijke voorzieningen samen te brengen. Zo verhuizen de bibliotheek en het stadsarchief naar het cultuurhuis. Maar ook het Centrum Management Oss en Platform Global Goals verhuizen naar het cultuurhuis. De huidige locatie aan de Raadhuislaan van de bibliotheek en stadsarchief, met een omvang van ongeveer 3.300m2, wordt betrokken in het onderzoek voor modernisering en uitbreiding van het naastgelegen theater 'de Lievekamp'.

Met de zone voor commerciële functies langs het Walplein-Walstraat en de concrete plannen voor het cultuurhuis is de beschikbare ruimte in het Walkwartier nagenoeg gevuld. In de planologische regeling zijn gemengde bestemmingen opgenomen, met hoofddoeleinden en kleinschalige gebruiksdoeleinden te aanvulling. Dit biedt flexibiliteit bij de realisering van de plannen of bijstelling in de toekomst. De hoofdkoers voor de centrumfuncties is daarbij nadrukkelijk wel gekaderd, met een onderscheid naar centrum-kern of centrum-rand.

5.1.2 Verantwoording Wonen

Deze paragraaf geeft de verantwoording van het programma voor wonen van het plan Walkwartier op basis van het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Wonen in het plan Walkwartier
Het plan maakt de ruimtelijke en functionele transformatie van de zuidoostelijke flank van het centrum van Oss mogelijk. Onderdeel hiervan is de realisering van ongeveer 134 woonappartementen in een stedelijke setting boven centrumvoorzieningen. De woningen worden gesitueerd langs de randen van het nieuwe bouwblok met een zwaartepunt langs de zijde van de Carmelietenstraat (zowel in aantal als woonlagen). De appartementen hebben een grote mate van diversiteit, voor meer persoons en kleine huishoudens. Uitgangspunt is een hoge mate van duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Het indicatieve programma gaat uit van een verdeling van circa 45% vrije sector huur en circa 55% koopappartementen, zowel in de middel dure als dure prijsklasse. In aantallen is het indicatieve programma indicatief: 63 huurappartementen, 71 koopappartementen, waarvan 2 goedkoop, 12 middelduur en 57 duur.

De behoefte aan woningen
De capaciteiten voor woningbouw in dit bestemmingsplan hebben we afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van Portefeuillemanagement Wonen Oss (PFM Wonen). Met het PFM Wonen wordt zowel kwantitatief als kwalitatief sturing gegeven aan het totale woningbouwprogramma van de gemeente Oss. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de kaders vanuit de provincie en de regionale afspraken.

Conform de provinciale Interim Omgevingsverordening en de bestuurlijke afspraken in het Regionaal Overleg Noordoost Brabant (RO NOB) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van mei 2017. Daarbij wordt een bandbreedte gehanteerd. Variant 'Hoog' gaat uit van het inlopen van de huidige tekorten, in variant 'Laag' blijft deze verhouding constant.

Voor de sub regio Noordoost-Brabant West (waartoe ook Oss behoort) is bestuurlijk een regionaal perspectief wonen vastgesteld (geactualiseerd op 28 november 2019). Daarin heeft de sub regio haar hoofdkoers voor wonen bepaald en zijn nadere afspraken gemaakt over afstemming van de woningbouwplannen. Onder andere is afgesproken dat de gemeenten ruim baan geven aan plannen voor

wonen door inbreiding, herstructurering en transformatie. Deze plannen worden éénmaal per jaar gedeeld. Over uitbreidingsplannen, buiten bestaand stedelijk gebied moet regionale afstemming plaatsvinden3. Dit geldt ook voor plannen die de opgave vanuit de prognose per gemeente overschrijden. Als uitgangspunt voor de gemeentelijke opgave geldt de variant 'Hoog' uit de provinciale woningbehoefteprognose.

Per 1 januari 2019 zijn er ongeveer 39.865 woningen in de gemeente Oss. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose moeten er tot 2029 nog 3.300 tot 4350 woningen toegevoegd worden (exclusief vervangende nieuwbouw).

In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningbehoefte van de gemeente Oss in de periode 2019 t/m 2028 afgezet tegen de plancapaciteit voor woningen.

Behoefte woningen versus capaciteiten gemeente Oss 2019 t/m 2029

bandbreedte toevoeging woningen gemeente Oss				
periode	prognose hoog	prognose laag	Totale capaciteiten*	waarvan harde capaciteit*
2019 t/m 2023	2.402	1.777	2.348	1.323
2024 t/m 2028	1.955	1.510	554	368
Totaal	4.357	3.287	2.902	1.691
*1-1-2019				
Bron: PMF Wonen Oss, actualisatie dec. 2019				

De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss in de periode 2019 tot en met 2028 bedraagt bijna 3.000 woningen. Dit is zowel de harde capaciteit (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. De zachte plannen variëren van bijna rijp tot groen: van uitgewerkte en concrete plannen tot eerste ideeën. Ook alle bekende mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen (inventarisatie januari 2019). Daarmee is de woningbouwprogrammering van Oss ook nadrukkelijk gericht op benutten van de mogelijkheden voor transformatie van leegkomende gebouwen of herontwikkeling van gebieden.
Ook het onderhavige plan voor de woningbouw in het Walkwartier is opgenomen in de geïnventariseerde capaciteit, zij het met 120 woningen. Ook met ongeveer 14 woningen extra blijft de geïnventariseerde plancapaciteit voor woningen voor de gehele gemeente 2029 binnen de kaders van de provinciale prognose en de regionale afspraken.

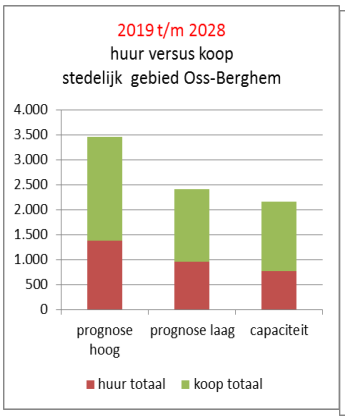
De woningbehoefte in het stedelijk gebied Oss-Berghem
Het plangebied Walkwartier ligt in het centrum van de stad Oss. Woningbouw op deze locatie is gericht op de woningbehoefte vanuit het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem en opvang van het grootste deel van de migratie naar de gemeente Oss.
De provinciale woningbouwprognose is doorberekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss (PFM Wonen Oss 2019). Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het stedelijk gebied Oss-Berghem weer. Hierbij zijn 120 van de circa 134 woningen van plangebied Walkwartier al opgenomen in de capaciteiten. Uit het overzicht blijkt dat de woningen in het Walkwartier –ook met ongeveer 14 woningen meer- naar omvang passen in de bandbreedte van de behoefte van het stedelijke gebied Oss-Berghem. Na realisering van het plan blijft nog een ruim tekort aan woningbouwmogelijkheden tot en met 2028.

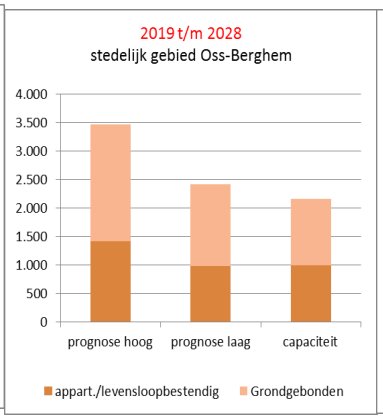
[3] Deze afspraak geldt voor locaties groter dan 25 woningen (uitbreiding in landelijk gebied) of groter dan 75 woningen (uitbreiding in stedelijk gebied)

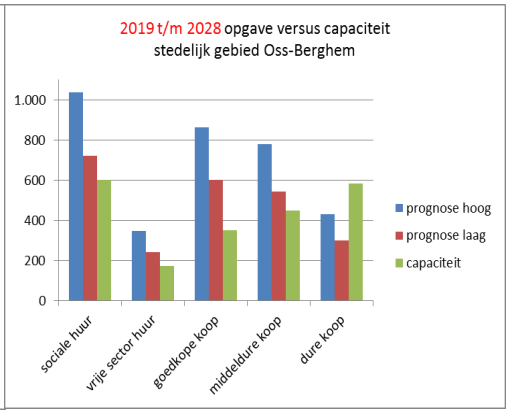
Behoefte woningen versus capaciteiten stedelijk gebied Oss-Berghem 2019 t/m 2028

bandbreedte toevoeging woningen stedelijk gebied Oss-Berghem				
periode	prognose hoog	prognose laag	Totale Capaciteit	Waarvan harde Capaciteit
2019 t/m 2023	1.896	1.403	1.793	956
2024 t/m 2028	1.561	1.206	369	226
Totaal	3.457	2.609	2.162	1.182
PFM Oss, actualisatie 2019				

Ook in kwalitatieve zin voorzien de nieuwe woningen in de behoefte
Bij de doorrekening van de woningbehoefte is door Oss ook een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten (PFM Wonen Oss 2019). Hierbij is een onderscheid gemaakt naar woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus4. De indicatieve raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio (zie paragraaf 5.4.3). Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.).
Voor de komende periode wordt een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunning. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel appartementen of levensloopbestendige woningen. Ook is er sprake van een blijvende behoefte aan goedkopere woningen en vrije sector huur. Dit is onder andere het gevolg van veranderde regels voor financiering, de beperking van de toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen. Voor de korte termijn wordt nog een inhaalslag verwacht in de behoefte aan grondgebonden woningen, ook in de duurdere sectoren. Om de woonfunctie van Oss te versterken is het van belang om ook bijzondere woonmilieus te ontwikkelen waaronder stedelijke woonmilieus.







Bijgaande figuren geven de indicatieve behoefte voor het stedelijke gebied Oss-Berghem weer. Globaal bestaat het programma voor het Walkwartier uit 45% huurappartementen en 55% koopappartementen, zowel in de middel dure als dure koopsector. Vertaald in aantallen is het indicatieve programma ongeveer 63 huurappartementen en 71 koopappartementen, waarvan 2 goedkoop, 12 middelduur en ~~24+~~ 57 duur. Het merendeel van dit programma is al opgenomen in de capaciteiten, met uitzondering van 10 appartementen vrije sector huur en 5 dure koopappartementen. Deze toevoeging heeft maar beperkt effect in bovenstaand beeld.

Ook in kwalitatieve zin sluit het woningbouwprogramma van het Walkwartier aan bij de verwachte behoefte aan woningen in het stedelijke gebied. Met name het aandeel vrije sector huur-appartementen voorziet in belangrijke mate in de behoefte voor het stedelijke gebied. Volgens het behoeftemodel is de omvang van het aandeel duurdere woningen een aandachtspunt, met name de vraag of deze woningen aansluiten op de vraag vanuit de Osse markt. Het Walkwartier voorziet echter in een bijzonder woonmilieu midden in het centrum van Oss. De woningen komen tegemoet aan de toenemende behoefte aan binnenstedelijk wonen, zowel voor kleine huishoudens als gezinnen. De centrumvoorzieningen, maar

[4] De prijssegmenten zijn als volgt: huur goedkoop, kale huur < liberalisatiegrens; huur middelduur, kale huur > liberalisatiegrens; koop goedkoop < € 225.000; koop middelduur, > € 225.000 < € 300.000, koop duur > € 300.000.

ook onderwijs en openbaar vervoer, zijn volop in de directe omgeving aanwezig. Meer wonen op deze locatie draagt ook in belangrijke mate bij aan versterking van de leefbaarheid en levendigheid in het Osse stadscentrum, een van de uitgangspunten van de Koers Stadshart.

Belangrijk is ook dat wonen in het Walkwartier nadrukkelijk uitvoering geeft aan de opgave om voor woningbouw te realiseren op binnenstedelijke herontwikkelingslocaties en transformatiegebieden. Dit is ook een van de uitgangspunten van de Brabantse Agenda Wonen, het provinciale programma binnenstedelijke transformatie en het regionaal perspectief wonen Noordoost-Brabant.
De conclusie is dan ook dat het plan voor appartementen in het Walkwartier voorziet in de behoefte aan stedelijke woonmilieus in Oss en de opgave benutten van de mogelijkheden voor wonen door binnenstedelijke herontwikkeling. En daarmee voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en aansluit bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

5.1.3 Verantwoording Verkeer en Parkeren

Mobiliteit en parkeren
De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie is uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg is de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de richtlijnen die voor deze wegen gelden. De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota Parkeernormen 2017 gemeente Oss geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Verkeersgeneratie
De ontwikkelingen in het Walkwartier zorgen voor een extra verkeersgeneratie van bijna 2.000 voertuigbewegingen per etmaal ten opzichte van de huidige situatie (zie bijlage Verkeersgeneratie gewijzigde functies centrum Oss, mei 2020). Hierbij is rekening gehouden met het toevoegen van woningen, Het cultuurhuis, detailhandel en horeca en het vervallen van de aanwezige functies (detailhandel/horeca).

De wegen rondom het Walkwartier (Molenstraat, Carmelietenstraat, Walstraat) zijn gekwalificeerd als erftoegangsweg. De norm voor verkeersintensiteiten op dit type weg is maximaal 4.000 voertuigbewegingen per etmaal (bron: Mobiliteitsplan Oss 2020, Bereikbaar, Leefbaar en Verkeersveilig). De huidige verkeersintensiteiten op genoemde wegen variëren, zie tabel 1.

Tabel 1 Huidige verkeersintensiteiten in aantal voertuigbewegingen per etmaal (tellingen juni 2018)

	Minimaal	Maximaal
Molenstraat	1.900	3.300
Walstraat	1.663	3.550
Carmelietenstraat	2.758	4.490

Met name op de Carmelietenstraat wordt de norm op de piekmomenten overschreden. Ook op de Molenstraat en Walstraat naderen de huidige verkeersintensiteiten de norm. Met de extra verkeersgeneratie door de ontwikkelingen neemt de verkeersdruk verder toe.

Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkelingen in het centrum, en specifiek in het Walkwartier, is dat we meer ruimte bieden voor verblijven. Dit heeft onder meer geleid tot het laten vervallen van het parkeerterrein De Wal. Het parkeerterrein maakt plaats voor een plein waar de verblijfsfunctie centraal staat. Het vervallen van het parkeerterrein leidt naar verwachting tot een afname van de verkeersintensiteiten in het gebied. Het is moeilijk in te schatten hoe groot deze afname zal zijn omdat er wel (langs)parkeren mogelijk blijft aan de Carmelietenstraat en de Molenstraat.

Om het verblijfsklimaat te verbeteren en autoverkeer te verminderen, hebben we onderzocht wat het effect is als we de verkeerscirculatie in het plangebied wijzigen (zie bijlage Verkeersaspecten Walkwartier, april 2020). Uitgangspunt hierbij is dat fietsen in tweerichtingen gehandhaafd blijft.

Uit dit onderzoek blijkt dat met circulatiemaatregelen de verkeersintensiteiten op de Carmelietenstraat, Molenstraat en Walstraat terug te brengen zijn naar een niveau dat redelijk past bij een verblijfsfunctie.

Maar dan moeten wel meer rijrichtingen worden aangepast en niet uitsluitend het invoeren van éénrichtingverkeer op de Carmelietenstraat en de Walstraat. Desalniettemin blijft de verkeersintensiteit aan de hoge kant. Het verbeteren van de verblijfskwaliteit staat op gespannen voet met het faciliteren van het (kort)bezoek aan het centrum. Zolang het parkeren wordt gefaciliteerd, is de verwachting dat het verkeer via Molenstraat en Carmelietenstraat niet substantieel zal afnemen. De uitdaging is om de balans te zoeken tussen het faciliteren van de bezoekers aan dit gebied enerzijds en het verbeteren van de verblijfkwaliteit anderzijds. Bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte zal een afweging gemaakt worden óf en welke circulatiemaatregelen worden doorgevoerd.

Autoparkeren
Om het parkeren van deze ontwikkeling in beeld te brengen is een parkeerbalans opgesteld (zie bijlage parkeerbalans). In deze parkeerbalans is in beeld gebracht hoe het parkeren voor de ontwikkeling in het Walkwartier opgevangen kan worden. Hierbij wordt ook rekening gehouden met andere ontwikkelingen in de omgeving, zoals bij het Sheddakencomplex.
Uitgangspunten voor de ontwikkeling De Wal zijn:

- voor de woningen wordt er parkeren op eigen terrein in de vorm van een stallingsgarage aangelegd; één pp per woning*;
- het bezoekersdeel voor de woningen en cultuurhuis en de werknemers van het cultuurhuis moeten in de openbare ruimte of in parkeergarage Bergoss worden opgevangen;
- de werknemers van de detailhandel en de horeca parkeren deels op eigen terrein. Dit wordt ook in de stallingsgarage opgevangen;
- in de garage komen 143 parkeerplaatsen/kelderboxen voor woningen en evt. werknemers;
- parkeerterrein De Wal (66 parkeerplaatsen met 5 gehandicaptenparkeerplaatsen) wordt opgeheven;
- compensatie/parkeerbehoefte zoveel mogelijk in Bergoss oplossen.

*) Met deze parkeernorm wijken we af van de parkeernorm zoals vastgesteld in de Parkeernormen 2017, in die zin dat voor het bezoekersdeel van de norm het parkeren niet volledig wordt gerealiseerd. Het bezoek van de woningen moet worden opgevangen door de parkeerplaatsen die ook voor het centrumbezoek gebruikt worden. We vinden dit acceptabel omdat hier dubbelgebruik mogelijk is. Verder is het uitgangspunt dat de (toekomstige) bewoners van het appartementencomplex niet aanmerking komen voor een parkeervergunning.

Conclusie is dat de nieuwe ontwikkeling een extra parkeerbehoefte heeft. Uit de parkeerbalans blijkt dat deze behoefte opgevangen kan worden in de Bergossparkeergarage. Alleen op zaterdagmiddag is er een tekort. De Bergossparkeergarage staat op een afstand van ongeveer 200 meter van het Walkwartier. Verder zijn er op zaterdagmiddag genoeg parkeerplaatsen achter het gemeentehuis. Voor de winkelfunctie en de functie van het cultuurhuis is dit een acceptabele loopafstand. Echter voor het ultrakort bezoek (zoals een boek halen of brengen bij de bibliotheek) is het gewenst om parkeren in de openbare ruimte te bieden binnen of aansluitend aan het plangebied. Deze parkeervraag is moeilijk in te schatten, omdat hiervoor geen parkeernormen beschikbaar zijn. We gaan ervan uit dat het huidige aantal parkeerplaatsen op de Carmelietenstraat voldoende is om deze behoefte op te vangen. Van belang is dat deze parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor kort bezoek. Dit proberen we veilig te stellen door in de parkeerregulering een hoger tarief in te stellen.

Verder is van belang dat voor het bezoek aan het cultuurhuis en bibliotheek het parkeren voor minder validen wordt gefaciliteerd. In de huidige situatie zijn er parkeerplaatsen voor minder validen op het parkeerterrein De Wal. Deze komen te vervallen. In de nieuwe situatie worden deze parkeerplaatsen gerealiseerd nabij de ingang van het cultuurhuis en de bibliotheek.

Fietsen
Uitgangspunt bij het fiets parkeren is dat de behoefte voor toekomstige bewoners in het Walkwartier inpandig wordt opgelost. In de huidige situatie is sprake van circa 6.200 m2 centrumfuncties (detailhandel/horeca). In de toekomstige situatie is 6.500 m2 centrumfuncties (het cultuurhuis, detailhandel, horeca) gepland. De totale omvang van functies neemt dus beperkt toe. De fietsparkeernorm voor de huidige en geplande functies is vergelijkbaar, zie tabel 2.

Tabel 2 parkeernormen per functie (aantal plaatsen per 100 m2 bvo), bron CROW

Winkelen/boodschappen	1,5 tot 4
Bibliotheek	2 tot 5

Ook het gebruik (behoefte aan kort en lang parkeren) wijkt niet erg af. Conclusie is dat het benodigde aantal extra fietsenstallingen door de ontwikkeling te verwaarlozen is. Dit betekent wel dat de stallingsvoorzieningen die nu in het plangebied aanwezig zijn, in de nieuwe omgeving ook weer een plek krijgen. Aandachtspunt hierbij is de locatie van de fietsenstallingen. Met name voor het bezoek aan de bibliotheek is het van belang om deze fietsenstallingen dichtbij de ingang te situeren.

Verder is het gewenst om in de planvorming rekening te houden met het realiseren van een bewaakte fietsenstalling. In het plan 'Verkeersstructuur Centrum Oss' is dit als ambitie opgenomen en er zijn ook kansen om een bewaakte fietsenstalling in of nabij het plangebied te realiseren. Het bewaakt stallen van fietsen zouden we graag opvangen in een bewaakte fietsenstalling op het terrein van het Titus Brandsma Lyceum. Hierdoor is dubbelgebruik mogelijk. Op tijden dat het druk is in het centrum (op zaterdagen en bij evenementen) is er immers voldoende capaciteit vrij bij de school. Hiervoor wordt de samenwerking met het Titus Brandsma Lyceum opgezocht. Dit zou een meerwaarde betekenen voor deze planontwikkeling. Daarmee wordt in het centrum extra capaciteit voor het bewaakt stallen van fietsen gerealiseerd.

Veiligheid
Ten aanzien van de verkeersveiligheid zijn er enkele aandachtspunten.
Met de aanwezigheid van een voortgezet onderwijsschool (Titus Brandsma Lyceum) is het aantal fietsers binnen het plangebied groot. Het is niet noodzakelijk om hiervoor extra fietsvoorzieningen te treffen, maar het is wel gewenst om bij de inrichting van de wegen hier rekening mee te houden, bijvoorbeeld door bij de ingang naar de school ruimte vrij te houden om grotere groepen fietsen op te vangen.
Verder is de inrit naar de nieuw te bouwen parkeergarage een aandachtspunt. Het is van belang dat er voldoende zicht en opstelruimte is voor de auto's die de parkeergarage uitrijden.

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie?

5.2.1 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht. Voor dit bestemmingsplan hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierbij wijzen wij op wat wij elders in deze toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten hebben opgemerkt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

De voorgenomen planontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject dat valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (zie onderstaand). Onderdeel D 11.2 betreft: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingstraject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als gevolg hiervan dient een vormvrije m.e.r. beoordeling uitgevoerd te worden. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 100 ha of meer, 2.000 woningen of meer en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer). Er kan derhalve volstaan worden met een aanmeldnotitie. Door DPA Cauberg-Huygen is een aanmeldnotitie opgesteld. Een aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteiten voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r. procedure. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen

activiteiten een MER dient te worden opgesteld. De aanmeldnotitie is aangevuld met de bij de gemeente bekende gegevens op het gebied van externe veiligheid, cultuurhistorie en archeologie. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het milieu en dat een m.e.r. procedure niet noodzakelijk is. De aanmeldnotitie Vormvrije MER met de aanvulling door de gemeente is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

5.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Oss. In de directe omgeving zijn horecabedrijven aanwezig. Het bestemmingsplan laat in de omgeving lichte horeca toe. Naast horeca en detailhandel is in de omgeving een middelbare school aanwezig. Binnen het plangebied is ook horeca toegestaan. Ook worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt binnen het plangebied.

Door DPA is onderzoek gedaan naar de belemmeringen die de bestaande en nieuwe bedrijvigheid in en om het plangebied kan hebben op de aanwezige en nieuwe gevoelige functies (i.c. wonen). Bij de uitvoering (omgevingsvergunning) van het plan is aandacht nodig voor de nieuwe horeca binnen het plan ten opzichte van de nieuwe en bestaande woningen. Ook is aandacht nodig voor de mogelijke overlast die de middelbare school met sportvelden kan opleveren voor de nieuwe woningen. Het onderzoek van DPA, Akoestisch onderzoek omgevingsgeluid, is als bijlage 5 opgenomen bij de toelichting.

5.2.3 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Eerder zijn onderzoeken uitgevoerd binnen het plangebied.

- *Walstraat 1 (Molenstraat 28) het voormalig V&D-pand.*

Hier is een historisch onderzoek uitgevoerd in 2008 door Van Oort. Ter plaatse van de locatie is van 1953 tot in elk geval 1960 een tankstation aanwezig geweest. In 2009 zijn door NIPA uitpandig 2 boringen en een peilbuis geplaatst ter hoogte van het voormalige tankstation. Zintuiglijk is bij alle boringen de bovengrond matig puin houdend en is bij 1 boring rond grondwaterniveau een lichte olie-waterreactie waargenomen. Analytisch zijn grond en grondwater niet verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten (benzine).

- *Parkeerterrein De Wal (Carmelietenstraat ong)*

Hier is in 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In totaal zijn 11 boringen geplaatst. Bij 3 boringen is een zwakke bijmenging met puin waargenomen. Analytisch zijn de zintuiglijk als schoon beoordeelde bovengrond en het grondwater niet verontreinigd. Opgemerkt wordt dat de bovengrond ook is onderzocht op DDT. De ondergrond is licht verontreinigd met lood en PAK.
In de directe omgeving hebben diverse tanks gelegen (o.a. Molenstraat 11, Walstraat 26-30-32).

Conclusie
Binnen het plangebied is, op basis van de beschikbare informatie, het voormalige tankstation/ garagebedrijf (voormalige locatie Molenstraat 28) de enige potentieel bodembedreigende activiteit die heeft plaatsgevonden. Niet uitgesloten kan worden dat een bodemverontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten aanwezig is. Gezien de aangetroffen bijmengingen met puin in de grond en de historie is de locatie waarschijnlijk asbestverdacht. Een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN5707 is noodzakelijk met het oog op de omgevingsvergunning.

5.2.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat het Bevt.
De gemeentelijke ambitie met betrekking tot externe veiligheid is uitgewerkt in een beleidsvisie. Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten te beschermen. Wat een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object is, is opgenomen in het Bevi. Bij het normeren van de risico's wordt een onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van bepaalde activiteiten. De PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde.
Met betrekking tot externe veiligheid geldt er in bepaalde situaties een verantwoordingsplicht. Voor (spoor)wegen geldt dat de verantwoordingsplicht nader moet worden ingevuld indien het groepsrisico toe neemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Bij ieder ruimtelijk binnen het invloedsgebied van een transport as dienst ingegaan te worden op de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Bij BEVI-inrichtingen geldt een verantwoordingsplicht bij het vaststellen van een ruimtelijk plan. In de gemeentelijke beleidsvisie is de verantwoordingsplicht verder uitgewerkt
Of er externe veiligheidsaspecten spelen binnen het projectgebied kan worden nagegaan op de signaleringskaart externe veiligheid. Zie onderstaande afbeelding.



Signaleringskaart externe veiligheid Oss 2016
Over het plangebied valt alleen het invloedsgebied van het spoor. Binnen dit invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd indien het groepsrisico toeneemt of de oriëntatiewaarde wordt overschreden. De planologische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan zijn vergelijkbaar met de nieuwe planologische mogelijkheden. Als gevolg van dit bestemmingsplan zal geen sprake zijn van een toename van het groepsrisico. Maar als gekeken wordt naar de feitelijke invulling van de locatie dan is er wel een verschil. Op dit moment is geen gebruik gemaakt van de planologische mogelijkheid om woningen te realiseren. De nieuwe ontwikkeling gaat uit van de bouw van ongeveer 100 woningen

(appartementen). Ook dan zal, gezien de afstand tot het spoor, de toename van de personendichtheid slechts een geringe invloed hebben op het groepsrisico.

De locatie ligt op een afstand van meer dan 300 meter vanaf het spoor. Volgens de gemeentelijke beleidsvisie geldt hiervoor een standaardverantwoording. Op deze afstand wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk.

Voor deze ontwikkeling speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden.
Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt schuilen de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen het indringen van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken zijn blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie die zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van toxisch gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie waardoor toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem eenvoudig uit te schakelen. Deze voorwaarde wordt opgelegd aan de ontwikkelaar.
Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem als onderdeel van de Algemene Rampenbestrijding. De bebouwde kom van Oss valt geheel binnen het dekkingsgebied van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem.

5.2.6 Geur: industrieel

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing. Over het plangebied vallen geen geurcontouren van bedrijven.

5.2.7 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.
De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet ‘in betekende mate’ (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-

project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoek zone de grenswaarden voor PM10 of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelde toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.
Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.
De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Door DPA is onderzoek gedaan naar de actuele luchtkwaliteit. Zie Bijlage 4 aanmeldnotitie. De conclusie van het onderzoek is dat, na realisering van het plan en ten gevolge van het plan, er geen mensen worden blootgesteld aan concentraties luchtverontreinigende stoffen die de grenswaarden overschrijden. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.2.8 Straling

Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijks advies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

Het plangebied ligt niet binnen een zone van 80 meter vanaf een hoogspanningsleiding.

5.2.9 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijks wateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.
De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het "verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan" (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGPR een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets.

Het plangebied is 100% verhard. De planontwikkeling gaat uit van loskoppeling van het hemelwater van het riool. Het hemelwater moet binnen het plangebied worden opgevangen.

Door bureau Tauw B.V. is een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is als bijlage 6 toegevoegd. In de watertoets worden de volgende conclusie en aanbevelingen gedaan.

Conclusie
Het ontwerp van het Walkwartier is getoetst aan de eisen en wensen van de gemeente ten aanzien van water en klimaat. De gemeente eist minimaal 10 mm waterberging (60 m3) voor particuliere terreinen en zoveel mogelijk afkoppelen en infiltreren van verharding van openbaar terrein. De gemeente wil zoveel mogelijk waterberging creëren in de openbare ruimte om ook bestand te zijn tegen extreme neerslagsituaties. Ze prefereert een kleinere voorziening die vaker wordt gebruikt en op tijd leeg is boven een grote voorziening die niet voldoet aan de ledigingseis.

Waterberging
Het inrichtingsplan voorziet vijf groene daken van in totaal 1.685 m2. Met een minimaal waterbergend vermogen van 36 l/m2 kan aan de bergingseis voldaan worden. Het is daarbij nodig om het water van de ‘gewone’ daken af te laten wateren naar de groene daken. Tevens moeten de daken van een overloop voorzien en dient het bovengronds oppervlakkig (zichtbaar) af te stromen.
Het inrichtingsplan voorziet ook een infiltratievoorziening van 578 m3 (43 mm). Echter voldoen de ontwerpen niet aan de maximale leeglooptijd van 24 uur. Door de infiltratievoorziening als meerdere langgerekte voorzieningen te realiseren kan wel voldaan worden aan de maximale leeglooptijd. Nadere uitwerking van de infiltratievoorziening moet blijken of kabels en leidingen en bomen geen probleem vormen.
Naast de infiltratievoorziening uit het inrichtingsplan is het ook mogelijk om een waterbergend wegcunet (aquaflow) te realiseren. Wanneer deze in de Walstraat, Molenstraat, Carmelietenstraat en een gedeelte van de parkeerplaats aangelegd wordt kan een waterberging van 55 mm worden gerealiseerd. Bovendien voldoet het aan de maximale leeglooptijd van 24 uur.

Afvalwater
Het extra afvalwater vanuit het Walkwartier past op de huidige leiding, doordat het onder vrijverval afwatert naar de zuivering.

Grondwater
Het grondwater staat gemiddeld op +5,0 m NAP met een GHG van +5,6 m NAP. Het maaiveld is circa +7,0 m NAP. Daarmee voldoet het aan de ontwateringsdiepte van 70 cm -mv. De kelder staat wel in het grondwater bij een gemiddelde grondwaterstand. Daarom moet de kelder waterdicht zijn. Bovendien moet bij het aanleggen van de kelder grondwater worden onttrokken. De kans is aanwezig dat het grondwater vervuild. Dit is een aandachtspunt dat meegenomen dient te worden in het bemalingsadvies.

Hitte
In de nieuwe situatie wordt 540 m2 onthard en als groen gerealiseerd. In het ontwerp zijn nieuw te plaatsen bomen opgenomen. Bovendien blijven de bestaande bomen behouden. Daarmee is er een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Naast bomen zijn in het ontwerp ook groenperken en groene daken opgenomen die zorgen voor verkoeling. Toch kan het plan nog hittebestendiger door groene gevels en een groendak aan te leggen onder de zonnepanelen.

Aanbeveling
Geadviseerd wordt om de groene daken uit het voorlopig ontwerp en waterberging in de wegfundering te realiseren. Omdat infiltratie niet mogelijk is op particulier terrein, bieden de groene daken als goed alternatief. In het vervolg moet besloten worden of gekozen wordt voor een infiltratievoorziening of waterberging in de wegfundering. Het voordeel van waterberging in de wegfundering is dat het water meer verspreid geborgen wordt.
Aangezien de doorlatendheid van de bodem niet zeker is, kan niet met zekerheid de leeglooptijd van de infiltratievoorziening bepaald worden. Als uitgangpunt is een doorlaatbaarheid van 2,5 m/dag aangehouden. Om de doorlaatbaarheid nauwkeuriger te bepalen, wordt geadviseerd infiltratiemetingen te verrichten op locatie.
De gemeente hanteert het uitganspunt dat de eerste 10 mm op eigen terrein geborgen wordt.

Dit kan behaald worden wanneer de afwatering van de ‘gewone’ daken gekoppeld wordt aan de groene daken en wanneer het groendak een minimaal waterbergend vermogen heeft van 36 l/m2. Daarom wordt geadviseerd om de ‘gewone’ daken af te laten voeren op de groene daken. In theorie is dit mogelijk omdat de groene daken lager liggen dan de ‘gewone’ daken. Het is ook mogelijk om alle daken als groen dak te realiseren. Deze daken hebben dan een waterbergend vermogen nodig van minimaal 10 l/m2. Daarnaast is het aangeraden om een groendak te realiseren op de plaats van de zonnepanelen. De zonnepanelen kunnen blijven staan. Die worden gevestigd boven het groendak. Het groendak zorgt voor verkoeling, waardoor de zonnepanelen minder warm worden en het groendak zorgt bovendien voor meer berging op eigen terrein.

5.2.10 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.
De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.
In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er ‘rustige gebieden’, ‘dynamische gebieden’ en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.
De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.
Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Door DPA is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai in relatie tot de geluidgevoelige functies (wonen) binnen het plangebied. Het onderzoek is als bijlage 5 opgenomen bij de toelichting. Het plangebied valt buiten de geluidzone van de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef. Toch wordt voor de hoger gelegen woningen een geluidbelasting van maximaal 52 dB berekend. De geluidbelasting ten gevolge van de Oostwal is maximaal 46 dB. Een ontheffing hogere geluidwaarde is niet nodig. De geluidbelasting van de aanliggende 30 km wegen is wel vrij hoog. Hier moet rekening mee worden gehouden bij de realisatie van de woningen. De geluidbelasting ten gevolge van het spoor is maximaal 49 dB en blijft beneden de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De gecumuleerde geluidbelasting (weg, spoor, industrie bedraagt 69 dB. Hier moet rekening mee worden gehouden bij de realisatie van de woningen.

5.2.11 Stikstofdepositie

Door Rho is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie als gevolg van het plan. Dit onderzoek is als bijlage 7 opgenomen bij de toelichting.

Uit de berekeningen blijkt dat de realisatie van het project Wal Kwartier in Oss niet leidt tot significant negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.
Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt géén belemmering.

5.2.12 Bezonning

Door DOK architecten is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage 8 opgenomen. De uitgebreide bezonningsstudie van het plan Walkwartier laat zien wat het effect is op de bezonning van de nieuwe bebouwing op de omgeving. Uiteraard betekent de keuze voor een intensievere, hogere bebouwing dat er sprake is van meer schaduwwerking dan in de bestaande situatie. De huidige bebouwing van max. 2 bouwlagen geeft alleen in de winterperiode – bij een lage zonnestand – veel schaduwwerking op de omgeving. De schaduwwerking betreft in zowel de bestaande als in de nieuwe situatie vooral de Walstraat als het plein De Wal. Op De Wal wordt de schaduwwerking mede bepaald door de grote platanen, die ook in de nieuwe situatie blijven gehandhaafd. De schaduwwerking heeft invloed op de openbare ruimte en op de omliggende bebouwing.

De bezonningsstudie laat zien dat in de periode van 21 maart tot 21 september de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing op de Walstraat en De Wal acceptabel is. Ook in de wetenschap dat de bomen in die periode op De Wal voor veel schaduw zorgen. Een deel van de schaduw van de nieuwe bebouwing valt hiermee samen.

In de Walstraat is er door de hogere bebouwing meer schaduw, maar ook in de huidige situatie - met beperkte bouwhoogtes - ligt deze winkelstraat een groot deel van de dag in de schaduw. De hogere bebouwing betekent vooral dat de begane grond van de tegenoverliggende panden in het voor- en najaar rond 13 uur vaker in de schaduw ligt. Dit heeft effect op enkele horecaterrassen in de Walstraat.

Op De Wal heeft de nieuwe bebouwing een schaduweffect op het plein. Deze wordt bepaald door de bebouwing die direct aan het plein grenst en in zekere mate door de geplande woontoren aan de Carmelietenstraat. In het voor- en najaar heeft de schaduw van de nieuwe bebouwing aan het einde van de middag (17 uur) een korte periode effect op de omliggende bebouwing. Dit betreft met name de panden aan de Carmelietenstraat, waar op de verdiepingen ook gewoond wordt. De schaduw van de woontoren valt min of meer samen met die van de lagere nieuwe bebouwing aan De Wal en geeft dus geen extra effect op de omgeving. Als opgemerkt hebben ook de grote bomen een sterk schaduweffect op De Wal en aanliggende bebouwing. Een belangrijk deel van de dag ligt De Wal goed in de zon en kan de verblijfsfunctie als groen stadsplein prima ingevuld worden.

De schaduwwerking als gevolg van het plan is dus beperkt. Zeker als gekeken wordt naar de reeds bestaande bouwmogelijkheden en de aanwezige bomen. Voor de omgeving is nog steeds sprake van een goed woon- en leefmilieu.

5.2.13 Windhinder

Door Ingenieursbureau Nelissen is een QuickScan windhinder uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 9 opgenomen. In dit rapport is het plan Walkwartier te Oss beoordeeld op het gebied van windhinder en windgevaar. Er is met het Beslismodel van NEN 8100 de afweging gemaakt of windhinderonderzoek met windtunnel of CFD noodzakelijk is op basis van de volgende aspecten:

- geografie
- lokale situatie
- gebouwconfiguratie
- windgevoeligheid

Voor de noordelijke vleugel met de winkels en drie lagen appartementen wordt voldaan aan alle voorwaarden van Beslismoment 1, waardoor windhinderonderzoek niet als noodzakelijk wordt beschouwd. De zuidelijke vleugel ligt in de directe invloedsfeer van de maatgevende zuidwesten wind. Uitgaande van de geografie, lokale situatie en gebouwconfiguratie is de kans op windhinder rondom de woontoren aanzienlijk. Aangezien in dit gebied zowel binnentuinen gelegen zijn waar men langdurig verblijft, als de ingang van de woontoren aan de Carmelietenstraat, is dit een belangrijk aandachtspunt in het windhinderonderzoek. Om de kans op winderhinder te beperken kan er gekozen worden om op

windgevoelige posities (plaatselijke) maatregelen te treffen. Dit advies kan worden overgenomen door de ontwikkelaar.

Daarnaast is er kans dat wind over en rondom de zuidelijke vleugel gaat en windhinder veroorzaakt ter plaatse van het plein ‘de Wal’. Voor zover dit noodzakelijk is zal hier bij de inrichting van het plein rekening mee worden gehouden.

5.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden.

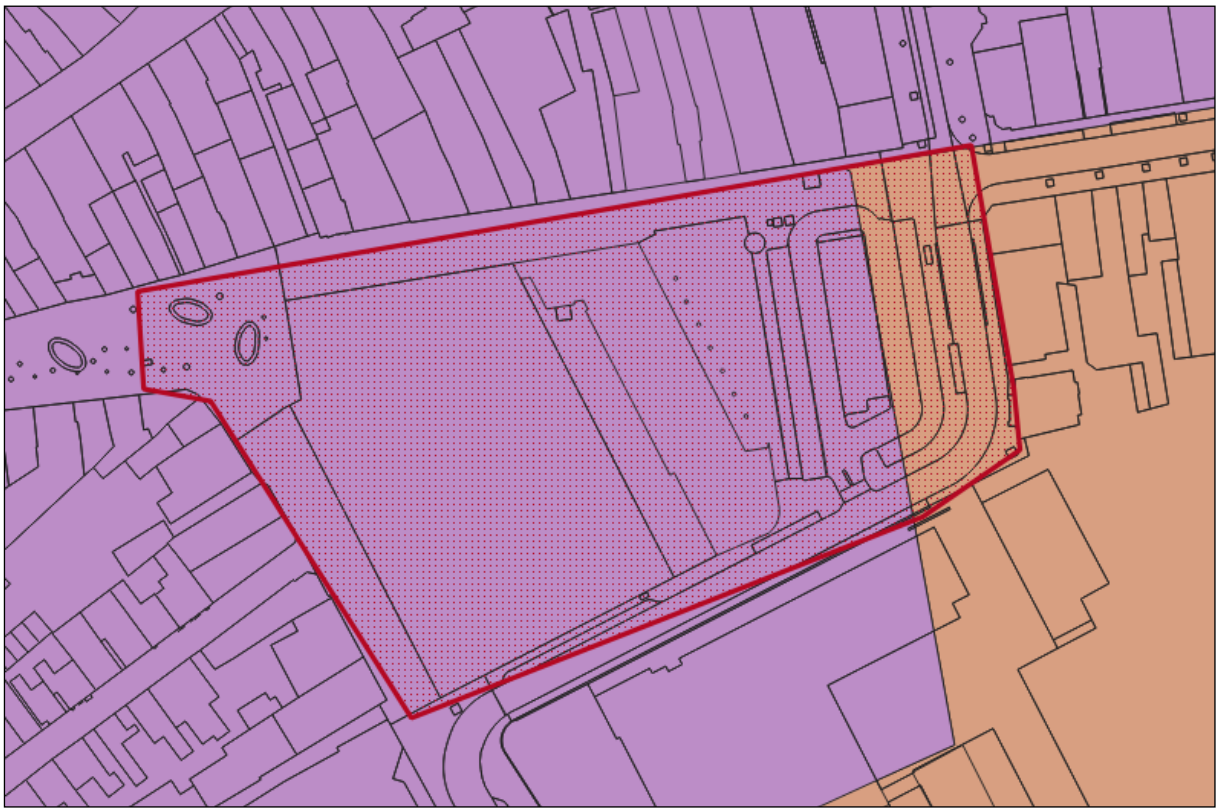
5.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader: Archeologiebeleid
Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Verordening ruimte en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld. Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar ‘Archeologiebeleid’ vastgesteld. In 2015 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid (opnieuw) vastgesteld. Dit was nodig vanwege de gemeentelijke herindeling met Maasdonk. Onderdeel van de vaststelling in 2015 is het rapport 'Actualisatie archeologiebeleid gemeente Oss, een herziende archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied van de gemeente Oss' (Goddijn, 2012). Aan de hand van onderzoeken, inzichten en boringen in het veld zijn de eerdere archeologische kaarten gedeeltelijk bijgesteld. Op de beleidskaart is sprake van meerdere beleidscategorieën (zie onderstaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoek plicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
Archeologisch beschermd rijksmonument Archeologisch (AMK-) monument	0 m2 / 30 cm -Mv
Beschermde stadsgezichten	35 m2 / 30 cm -Mv
Historische stads-/dorpskern	50 m2 / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde	100 m 2 / 30 cm -Mv
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein Middelhoge verwachtingswaarde	1000 m2 / 30 cm -Mv
Lage verwachtingswaarde	5 hectare / 30 cm -Mv
Reeds onderzocht	Geen onderzoek plicht
Verstoord	Geen onderzoek plicht

Vanuit het archeologiebeleid geldt voor het bestemmingsplangebied een archeologische onderzoek plicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm – het maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan respectievelijk 50 m2 (westelijk deel bestemmingsplangebied) en 100 m2 (meest oostelijk deel bestemmingsplangebied).

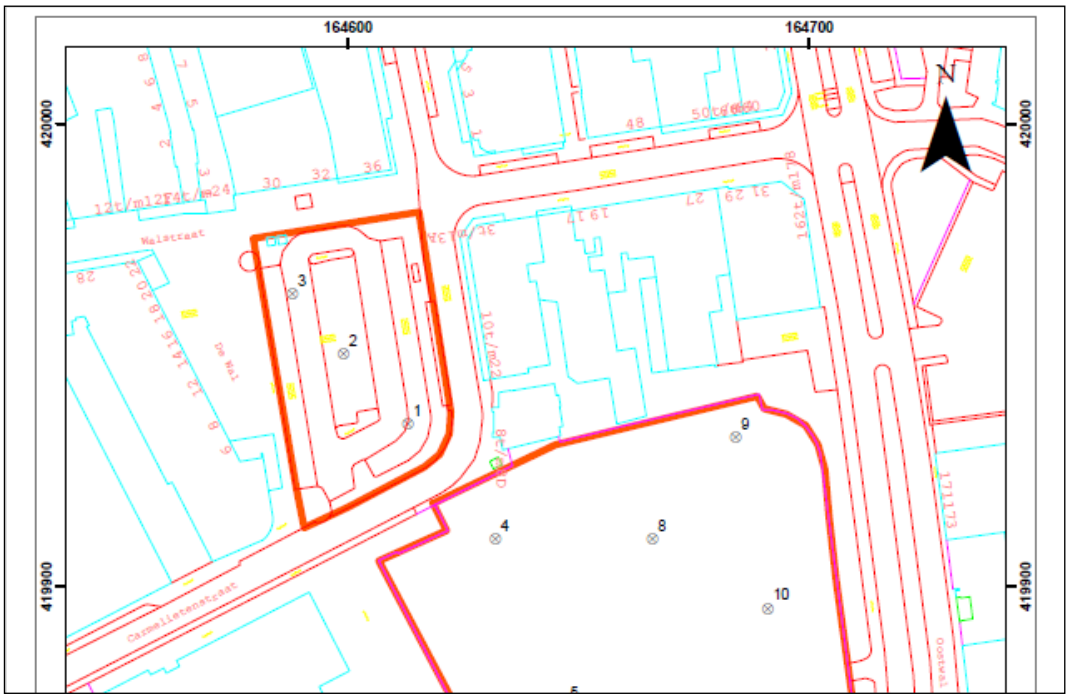


Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Oss. Legenda: Paars = historische kern (vrijstellingsgrenzen van 50 m2 en 30 cm –Mv); Roze = verwachtingswaarde hoog, bebouwing Oss (vrijstellingsgrenzen van 100 m2 en 30 cm –Mv).

Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachting)waarde beschermd wordt door borging in de planregels.

Verantwoording waarden: Archeologie en cultuurhistorie
Archeologie
Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente ligt een groot deel van het bestemmingsplangebied binnen de historische (stads)kern van Oss (zie uitsnede archeologische beleidskaart). Het meest oostelijke deel van het bestemmingsplangebied ligt hier net buiten. Aan dit gebied is een hoge verwachtingswaarde toegekend. In principe betekent dit dat er een archeologische onderzoekplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan respectievelijk 50 m² (historische kern) en 100 m2 (daarbuiten).

In het oostelijk deel van het plangebied heeft al een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het betreft een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek dat door ACVU - HBS in 2009 is uitgevoerd (E. Norde, 2009; Zuid-Nederlandse Archeologische Notities 203). Uit dit onderzoek blijkt dat dit deel van het bestemmingsplangebied volledig verstoord is. Hier worden geen archeologische resten meer verwacht en geadviseerd werd om het gebied vrij te geven. Dit advies werd door de gemeentelijk archeoloog (dhr. R. Jansen) onderschreven. In dit gebied is archeologisch onderzoek dan ook niet meer noodzakelijk.



Gebied dat in 2009 werd onderzocht en werd vrijgegeven. De boringen 1t/m 3 zijn in het oostelijk deel van het bestemmingsplangebied gezet.

In het westelijk deel van het plangebied is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het gebied ligt net buiten de vroegere stadsomwalling en -gracht. Met name aan de kant van de Walstraat kunnen nog resten hiervan worden aangetroffen.

In dit deel van het plangebied heeft in het verleden al diverse bebouwing gestaan:

- het pand van V&D is begin jaren ’70 gebouwd (opening 1973). Dit pand is niet onderkelderd;
- de Winkelstrip aan De Wal, dus achter V&D, is begin jaren ’90 gebouwd. Waarschijnlijk is deze bebouwing eveneens niet onderkelderd;
- voor de bouw van V&D stond op deze plek een kleine protestantse kerk en een grote pastorie aan de Molenstraat. Het kerkje is in 1817 gebouwd. Blijkbaar stond op dezelfde plek al in 1672 een katholieke schuilkerk;
- naast de pastorie stonden nog enkele villa’s aan de Molenstraat. Deze gebouwen zijn ten behoeve van de V&D gesloopt.

Onderstaand een aantal foto’s van de situatie met kerk en pastorie, bouw van de V&D, kadastrale minuutkaart 1832 en het V&D pand direct na de opening.



Hoewel in het gebied dus bebouwing heeft gestaan, is de mate van verstoring van het bodemarchief mogelijk beperkt. De recentere bebouwing was (grotendeels) niet onderkelderd en zoals uit bovenstaande foto duidelijk wordt, was de fundering van de V&D mogelijk beperkt. Dit betekent dat in het gebied nog rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten, zoals resten van de gracht en omwalling en resten van het oude kerkje. Daarnaast kunnen ook andere archeologische resten (andere complextypen en perioden) voorkomen.

Toetsing van de plannen
In het oostelijk deel van het bestemmingsplangebied (zie bovenstaande figuur) is archeologisch onderzoek dus niet meer aan de orde. Hier geldt wel een meldingsplicht. De mogelijkheid dat hier toch archeologische vondsten worden gedaan, wordt namelijk niet uitgesloten. Er is een wettelijke verplichting (Erfgoedwet; paragraaf 5.4) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan vermoedt wordt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat is men verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. Eventuele vondsten kunnen worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog M. Peeters en aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van uw project.

In het westelijk deel van het bestemmingsplangebied is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het lijkt niet realistisch om de werkzaamheden (> 30 cm –Mv) die in het kader van de herontwikkeling in dit deel van het gebied gaan plaatsvinden te beperken tot maximaal 50 m². Vandaar dat archeologisch onderzoek voor dit deel van het gebied verplicht wordt gesteld. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd voorafgaand aan de vergunningverlening van de bouw. De uitkomst van dit onderzoek kan namelijk leiden tot nader onderzoek of nadere voorwaarden die in deze vergunning worden opgenomen. Dit onderzoek dient te bestaan uit een bureauonderzoek. Op basis van dit onderzoek kan vervolgens worden bepaald of verder (gravend) archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Bestemmingsplanregels
De gemeente Oss vertaalt de wet en het archeologisch beleid ook door in de bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met

deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Om het archeologisch traject te borgen is aan het westelijk deel van het bestemmingsplangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische kern' toegekend. Voor dit gebied geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm beneden huidig maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.

Het oostelijke deel van het bestemmingsplangebied kent geen archeologische beperkingen meer. Dit gebied is dan ook niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

Verbeelding
Op de verbeelding dient het bestemmingsplangebied te worden voorzien van een dubbelbestemming Waarde archeologie historische kern. Een klein deel van het gebied is vrijgesteld (al onderzocht) en hoeft geen dubbelbestemming meer te krijgen (blauw op onderstaande figuur).



Rood: begrenzing bestemmingsplangebied. Blauw: Vrijgegeven gebied (hoeft niet te worden voorzien van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie).

5.3.2 Natuur

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontlenen hun bescherming onder andere aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is in september 2018 een QuickScan uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden en de invloed die de ontwikkeling hierop kan hebben. De volgende natuurwaarden zijn geïnventariseerd:

Flora
Er werden tijdens een eenmalige inventarisatie geen beschermde soorten aangetroffen relevant in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze worden op basis van het aangetroffen biotoop op deze locatie ook niet verwacht.

Fauna
- Vogels

De verwachting is dat er geen broedvogels op de planlocatie aanwezig zijn waarvan de nestlocaties jaarrond beschermd zijn. De kans dat nesten van andere vogelsoorten aanwezig zijn wordt klein geacht. De kans dat jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in de nabijheid van de planlocatie is groter.
- Vleermuizen

De planlocatie biedt geringe mogelijkheden voor vaste verblijfplaatsen van deze soortgroep. De planlocatie zal naar verwachting vrijwel zeker wel door enkele soorten gebruikt worden als onderdeel van hun foerageergebied. Belemmering van migratieroutes van vleermuizen door de voorgenomen ontwikkeling is op de voorhand niet uit te sluiten.
- Overige soorten

Er worden geen andere soorten of soortgroepen verwacht op de planlocatie die een in dit kader relevante beschermingsstatus hebben.
De effecten van het plan op de aanwezige natuurwaarden zijn:
- Broedvogels

Indien toch broedvogels op de planlocatie aanwezig zijn, is er kans op verstoring van nesten. Wat betreft vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, is een nadelig effect relatief eenvoudig te vermijden door het nemen van preventieve maatregelen, o.a. door een goede fasering van de activiteiten en het hanteren van een werkprotocol. Als nesten van soorten met een jaarrond beschermde nestlocatie op de planlocatie aanwezig zijn (Huismus, Gierzwaluw), is de kans op verstoring die niet op eenvoudige wijze te voorkomen is beduidend groter. Daarbij moet ook gedacht worden aan de aanwezigheid van deze vogelsoorten in of op aan de planlocatie grenzende gebouwen die een negatief effect ondervinden van de ontwikkeling op de planlocatie.
- Vleermuizen

Als er vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn op de planlocatie, dan zal de ontwikkeling leiden tot verstoring of vernietiging van deze verblijfplaatsen. Wat betreft foerageergebied leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot een effect van enige betekenis voor vleermuizen, daarvoor is de planlocatie te gering van grootte en is de kwaliteit als voedselgebied te gering. De mogelijkheid is aanwezig dat op of langs het plangebied vleermuizen migreren tussen foerageergebied en verblijfplaats, die beide buiten het plangebied aanwezig zijn. Het is mede afhankelijk van de inrichting van de buitenruimte op de planlocatie of, als een migratieroute aanwezig is, er sprake kan zijn van negatieve beïnvloeding relevant in het kader van de natuurwetgeving. Zoals eerder genoemd bij broedvogels geldt ook voor vleermuizen dat een ruimtelijke ontwikkeling ook schade kan veroorzaken indien een verblijfplaats zich direct buiten de planlocatie bevindt. Dit kan veroorzaakt worden door fysieke aanwezigheid van bebouwing en/of buitenverlichting.

Advies:
Op basis van de QuickScan kan niet geheel worden uitgesloten dat er geen overtreding van de Wet natuurbescherming optreedt bij de voorgenomen ontwikkeling. Geadviseerd wordt aanvullende informatie te verzamelen over het voorkomen en het gebruik van de planlocatie en de directe omgeving door vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw. De kans op daadwerkelijke negatieve effecten en daarmee overtreding van de Wet natuurbescherming wordt klein geacht maar de omvang van het project rechtvaardigt zeker nader onderzoek. Uit de resultaten moet duidelijk worden of gerichte maatregelen noodzakelijk zijn wat betreft de inrichting van het plangebied. Of indien dit niet mogelijk is, een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming. Mede omdat niet altijd een ontheffing verkregen kan worden, is het advies ook vroegtijdig met deze invalshoek naar de inrichting van de projectlocatie te kijken. Met deze werkwijze is de kans dat de Wet natuurbescherming een blijvend obstakel is voor de ontwikkeling gering.

De QuickScan is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

5.4 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:
- radarverstoringsgebieden;
- obstakelbeheergebieden;
- laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.
Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.
Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

De toegestane bebouwing is niet hoger dan 53 meter.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.
Het uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.
De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhaving programma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun buren/omwonenden.
De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.
Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

6.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere

woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt. Wij geven hieraan de voorkeur boven een uitsterfconstructie. Een uitsterfconstructie houdt in feite een positieve bestemming in, die afloopt na beëindiging van het betreffende gebruik. Dit maakt opvolging in de tijd door meerdere gebruikers mogelijk. Daarmee kan in beginsel het ongewenste gebruik eindeloos lang duren. Persoonsgebonden overgangsrecht heeft als voordeel dat het gekoppeld is aan gebruik door één specifieke gebruiker of een beperkt aantal specifieke gebruikers. Daarmee kan het ongewenste gebruik in de praktijk eerder beëindigd worden, en zeker niet eindeloos lang voort blijven duren, waarmee mee recht wordt gedaan aan de bedoeling van overgangsrecht.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.
Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6, sub F van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Onderdeel hiervan is ook de economische uitvoerbaarheid. Dit betekent dat de ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Kostenverhaal
Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt tenzij kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd of er geen sprake is van kostenverhaal. De gemeente Oss heeft de gronden binnen het bestemmingsplan Wal Kwartier echter volledig in eigendom. De gemeente hoeft daarom geen wettelijk instrumentarium in te zetten om haar kosten te verhalen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken voert de gemeente een grondexploitatie waarin zowel kosten als opbrengsten zijn opgenomen. Onderdeel van deze opbrengsten is de verkoop van de grond aan een ontwikkelaar. Voor de verkoop van deze grond heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar waarin ook voorwaarden zijn gesteld. Per saldo kent de grondexploitatie een tekort. Dit tekort is afgedekt binnen de begroting van de gemeente door vaststelling van de grondexploitatie Wal Kwartier door de gemeenteraad. Naast de grondexploitatie wordt de gemeente eigenaar van een deel van het te realiseren vastgoed (het cultuurhuis). Ook hiervoor zijn in de gemeentelijke begroting dekkingsmiddelen opgenomen.

Gezien het bovenstaande is er geen sprake van kostenverhaal en is het bestemmingsplan, met de door de raad beschikbaar gestelde dekkingsmiddelen, economisch uitvoerbaar.

Planschade
Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie. Hiermee is ook op dit vlak het bestemmingsplan economische uitvoerbaar.

Samenvattend
Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 8 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10 juni 2020 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 9 juni 2020 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden hun reactie geven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Daarnaast is een nieuwsbrief toegezonden aan direct belanghebbenden.
Er zijn 3 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het eindverslag van deze inspraak is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ‘het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn’.
Ter uitvoering daarvan zijn bij mail de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. Veiligheidsregio, waterschap en provincie stemmen in met het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de adviezen van veiligheidsregio en waterschap is de toelichting tekstueel aangepast. De adviezen zijn als bijlage opgenomen bij deze toelichting.